

佛山市房地产市场报告

2019年1月



匯誠鴻圖市場部 2019.2.15

CONTENTS

目 录

月度市场总结

S U C C E S S F U L P O W E R



一 市场资讯

二 土地市场

三 住宅市场

四 三级市场

◆ 土地市场：市场热度有所回升

全市新增商住土地面积20.6万 m^2 ，环比减少55.6%；成交土地面积29.35万 m^2 ，环比减少14.3%；本月楼面价7484元/ m^2 ，环比上涨58.3%。

◆ 住宅市场：年底冲业绩节点过后网签回落

1月，佛山新建商品住宅新增供应123.57万 m^2 ，环比增加22%，同比增加16%；

1月，佛山新建商品住宅成交79.16万 m^2 ，环比减少41%，同比减少6%；

1月，佛山楼市成交均价为13203元/ m^2 ，环比下跌5%，同比上涨27%。

◆ 三级市场：二手网签回落，顺德为成交主力

1月，佛山二手住宅共成交4820套，环比减少37.2%，同比减少19.1%；成交面积57.51万 m^2 ，环比减少31.5%，同比减少20.9%。



一、市场资讯

【市场资讯汇总】

S U C C E S S F U L P O W E R

多个片区出控规，各区举行工作会议，释放利好信号，叠加大湾区规划公布在即，佛山楼市热度或将有有望回升

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	——	1月3日	南海1年内未售车位应放租，2月1日起实施
		1月3日	南海旧改拟出新规：集体土地、回迁房可转国有，拆迁最多补320㎡
		——	佛山没有缩窄限购区计划，也没有全面取消限价计划
		1月16日	南海人才租房可享补贴：最高补贴1万/月，最高享3年
		1月18日	南海发布2019年上半年普通住房标准，较去年下半年上调1644.3元/㎡
		1月22日	小区配套幼儿园禁止营利性质
规划	片区规划	1月3日	桂城叠滘最新控规：打造文化旅游发展区，未来双地铁途经
		1月7日	三水新城科技创新区宝月片区控规
		1月7日	佛山南海西樵镇新轻纺城片区控规
		1月7日	佛山南海大沥中心片区控规
		1月7日	顺德新城北部控规：规划36宗地+3地铁，打造新湖域
		1月9日	禅城亚艺南拓：深村全拆，新增13宗地
		1月21日	佛山主城蓝图：三龙湾为重中之重，深挖本地文化资源，加强地标建筑打造
		——	陈村北滘新纳入中心城区规划，东部是未来发展最重点潜力区域
		1月23日	狮山新誉洞地块控规调整：释出4宗靓地，紧邻地铁3号线
		1月25日	桂城2019年最新发展规划：构建“两核一轴一片区”新格局
		1月24日	大沥奇槎拟新建高铁站？官方回应：属可行性研究
	1月25日	南海1000万招标：研究7条地铁接驳广州，西站连通高明机场	

【市场资讯汇总】

S U C C E S S F U L P O W E R



资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
城建	——	1月2日	顺德南城水轴片区绿化选址公示，西临欢乐海岸，占地17.2万㎡
		1月14日	南海体育中心选址披露，将落于狮山
		1月16日	顺德东部新城南国路主线正式通车，西接江门，东达番禺
		1月21日	佛山地铁3号线南延至顺德客运港，调整段共4个站点
		1月23日	东平河北岸将现26万㎡河滨公园
市场	——	1月7日	禅城举办2019年土地推介会 推出30宗地块
		1月7日	美的商业联手碧桂园打造顺德梧桐广场项目
		1月14日	广州：拟筹建粤港澳大湾区国际商业银行
		1月15日	广佛共建湾区综合体 再造千灯湖传奇
		1月17日	三水召开全区交通工作会议 将开启“大交通时代”
		1月17日	招商佛山向时代冠鸿注资5020万元以联合开发南海区商住项目

注：资讯明细请看附件



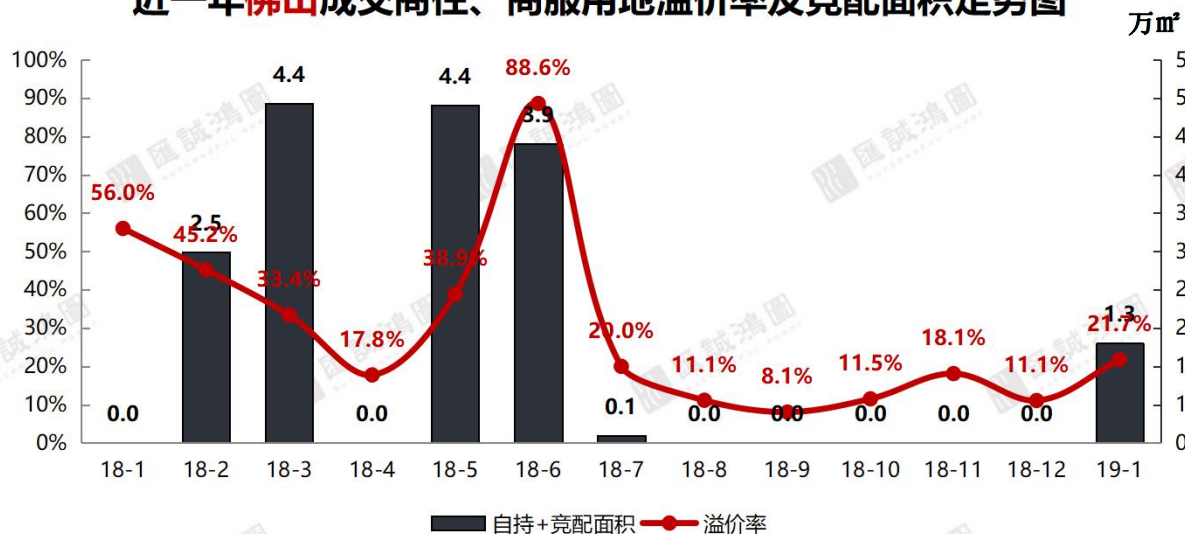
二、土地市场

【全市土地市场供求情况】

SUCCESSFUL POWER

相较去年12月土拍频频底价成交或撤拍来说，本月土拍市场热度有所回升

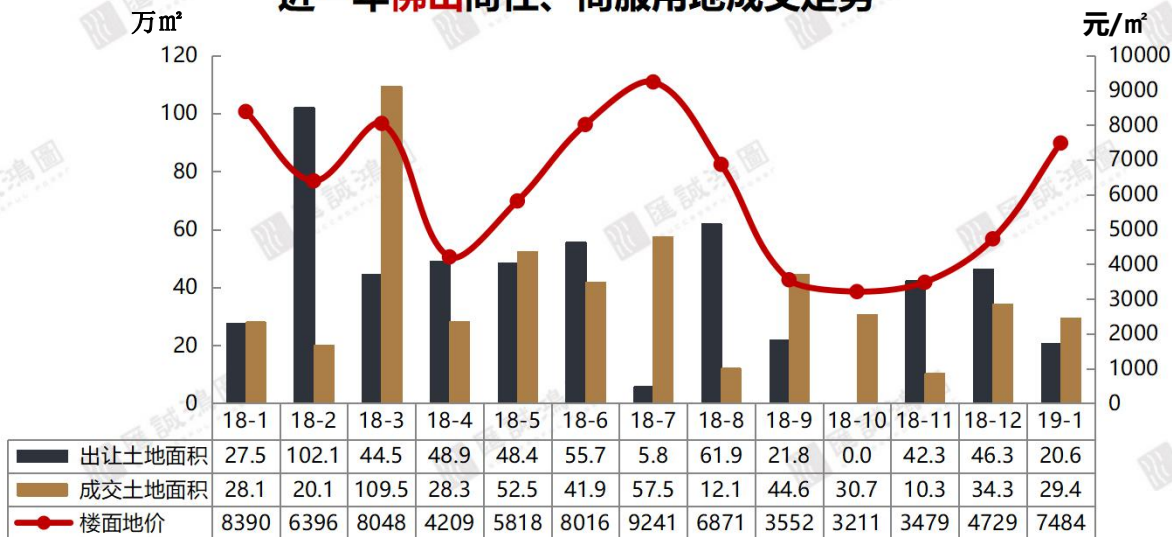
近一年佛山成交商住、商服用地溢价率及竞配面积走势图



2019年1月佛山商住、商服用地供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应宗数	5宗	—	—
供应面积	20.6万m²	-55.6%	-25%
成交宗数	6宗	—	—
成交面积	29.35万m²	-14.3%	+4.5%
成交金额	61.15亿元	+50.8%	-5.1%
楼面地价	7484元/m²	+58.3%	-10.8%

近一年佛山商住、商服用地成交走势



2019年1月佛山土拍大事件

- **高明树头**底价竞得西江新城商服地，或将建设150米地标。
- **首创置业**二进狮山，以最高限价14.7亿及1.3万方人才配建竞得博爱湖旁地块，刷新狮山地价。
- **万科**27亿斩获平洲旧改商住地，其亦为该宗地前期整理方。
- 容桂临江商住地吸引多家品牌房企竞拍，最终被**颐安**竞得，地块周边无一手项目，未来竞争压力较小。
- **美的、厦门禹洲、盛世产业园物业联合体**拿下勒流巨无霸商住地，该地为顺德首宗一站式全龄化养老用地，需配建康复体检中心。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商住、商服土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER

狮山博爱湖地块备受关注，首创二进狮山，以14.7亿+1.3万方人才配建拿下该地块，刷新狮山地价

2019年1月佛山市商住、商服用地成交明细

区域	街镇	交易编号	土地用途	土地面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者	土地 溢价	位置
顺德	容桂	TD2018(SD)WG0030	商住、公园 绿地	0.83	2.6	3.50	2019/1/7	13291	5075	郑小雄、张国豪、梁浩辉、欧阳景尚、肖由满组成的联合体	37.15%	顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块
高明	西江新城	TD2018(GM)WG0069	商服	2.18	8.7	4.00	2019/1/18	9921	1138	佛山市高明区树头投资有限公司	0.00%	高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北
南海	狮山	TD2018(NH)WG0041	商住	7.46	14.9	2.00	2019/1/21	146961	10790	首创置业	28.93%	南海区狮山镇兴业路东洞边地块
南海	桂城	TD2018(NH)WG0043	商住	5.22	18.3	3.50	2019/1/25	270006	14772	万科	25.00%	南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区地段
顺德	容桂	TD2018(SD)XG0014	商住	2.62	6.5	2.50	2019/1/29	34400	5257	颐安	64.27%	顺德区容桂容边居委会九横路以南地块
顺德	勒流	TD2018(SD)WG0031	商住、城镇 村道路用地、 公园绿地	11.04	30.6	3.00	2019/1/29	136874	4470	美的+盛世产业园物业+厦门禹州	3.95%	顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块

【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



TD2018(SD)WG0030号地块

成交时间: 2019-1-7

地块性质: A区商住、B区公园绿地

占地面积: 0.83万m² (A区0.75万m²、
B区0.09万m²)

容积率: A区3.5

建筑面积: A区2.62万m²

出让底价: 9691万元

成交总价: 13291万元

溢价率: 37.1%

楼面地价: 5075元/m²

**竞得者: 郑小雄等共5个主体组成的
联合体**

地块位置: 顺德区容桂街道德胜居委
会江南大道41号地块



【重点成交地块二】

TD2018(GM)WG0069号地块

成交时间：2019-1-18

地块性质：商服

占地面积：2.18万m²

容积率：4.0

建筑面积：8.72万m²

出让底价：9921万元

成交总价：9921万元

溢价率：0%

楼面地价：1138元/m²

竞得者：佛山市高明区树头投资有限公司

地块位置：高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北



【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【重点成交地块五】

TD2018(SD)XG0014号地块

成交时间: 2019-1-29

地块性质: 商住

占地面积: 2.62万m²

容积率: 2.5

建筑面积: 6.54万m²

出让底价: 20941万元

成交总价: 34400万元

溢价率: 64.3%

楼面地价: 5257元/m²

竞得者: 颐安

地块位置: 顺德区容桂容边居委会九横路以南地块



【重点成交地块六】

S U C C E S S F U L P O W E R



TD2018(SD)WG0031号地块

成交时间：2019-1-29

地块性质：A、C区：商服 B区：城镇住宅用地
D区：城镇村道路用地 E区：公园与绿地

占地面积：11.04万m²

容积率：3.0

建筑面积：30.62万m²

出让底价：131674万元

成交总价：136874万元

溢价率：3.9%

楼面地价：4470元/m²

竞得者：佛山市美的房地产发展有限公司、佛山市顺德区盛世产业园物业管理有限公司、厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

地块位置：顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块



【商住、商服土地出让预告】

SUCCESSFUL POWER

狮山博爱湖旁再推地，该地位于规划8号线与广佛肇城际轨道交汇点狮山站；禅城推出南庄2宗地，其中一宗位于2号线沿线，距离湖涌与绿岛湖站均不超1公里

2019年2月佛山市商住、商服用地出让预告

区域	街镇	公告时间	交易编号	土地用途	土地面积(万m ²)	可建面积(万m ²)	容积率	成交时间	起始价(万元)	位置	备注
高明	西江新城	2018/12/18	TD2018(GM)WG0070	商住、道路用地	15.34	36.91	2.7	2019/2/22	112142	高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	原定2019.1.18出让，而后推迟至2019.2.22
南海	狮山	2019/1/10	TD2019(NH)WG0001	商住、城镇乡村道路用地	4.42	7.10	1.8	2019/2/25	54710	南海区狮山镇兴业路东博爱路南地块	位于规划8号线与广佛肇城际轨道交汇点狮山站
高明	荷城	2019/1/18	TD2019(GM)WG0002	商住	7.50	18.76	2.5	2019/2/20	61718	高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	
禅城	南庄	2019/1/21	TD2019(CC)XG0001	商住	2.90	7.24	2.5	2019/2/22	50613	禅城区南庄大道南侧、规划纵二路东侧	
高明	西江新城	2019/1/24	TD2019(GM)WG0003	商住	1.74	5.23	3.0	2019/2/27	25828.3	高明区西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	原定2019.1.18出让，而后因土地计划调整撤销出让，此次为二度挂牌
禅城	南庄	2019/1/25	TD2019(CC)XG0002	商住	4.05	16.18	4.0	2019/2/28	89318	禅城区佛山一环西侧、季华西路北侧	位于佛山2号线沿线，距离湖涌与绿岛湖站均不超1公里



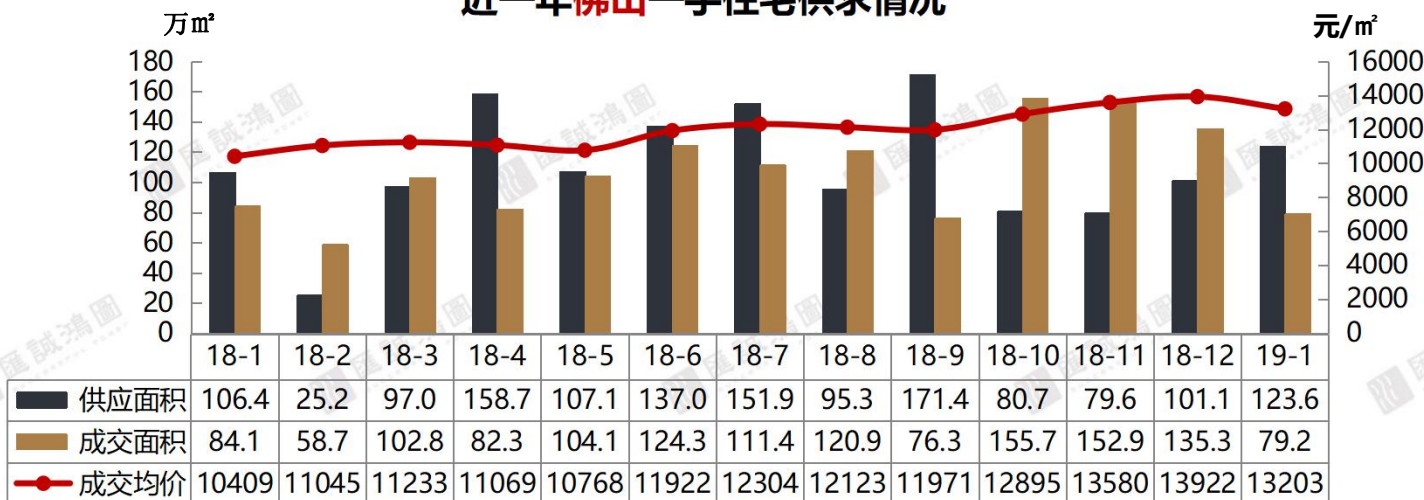
三、住宅市场

【全市住宅市场供求情况】

SUCCESSFUL POWER

年底冲业绩节点过后，网签回落，均价稍降

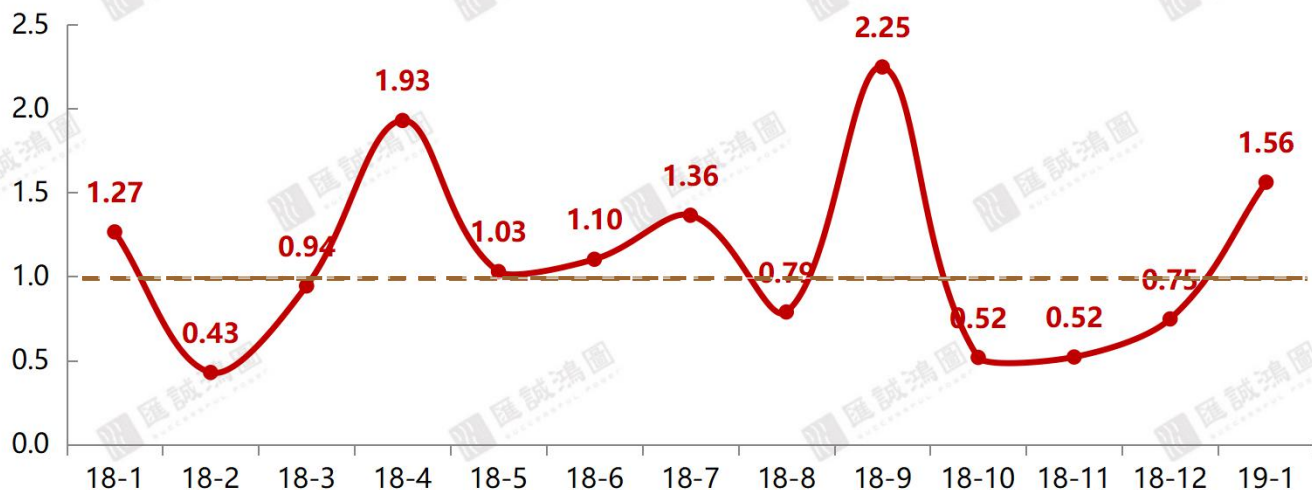
近一年佛山一手住宅供求情况



2019年1月佛山一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	11379套	—	—
供应面积	123.57万㎡	+22%	+16%
成交套数	7141套	—	—
成交面积	79.16万㎡	-41%	-6%
成交金额	104.51亿元	-45%	+19%
成交均价	13203元/㎡	-5%	+27%

近期佛山一手住宅供求比情况



2019年1月佛山楼市大事件

- 多个项目备案价提升，如世茂望德、花曼丽舍、保利碧桂园天汇等；
- 花曼丽舍1、2座开盘，全部售罄，毛坯均价14500元/㎡；
- 保利碧桂园天汇天盈三座开盘，去化9成，毛坯均价18500元/㎡；
- 金融街金悦府首次开盘，带装发售，均价14700元/㎡。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【全市住宅库存情况】

S U C C E S S F U L P O W E R

1月佛山全市住宅库存为11万套，预估去化周期为8.2个月

2019年1月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期 (月)
禅城	918	959	2196	1763	1786	1123	306	715	9766	9%	1%	5.8
南海	1427	2104	9818	5175	7932	5626	2049	2502	36633	33%	-1%	8.2
顺德	2276	2370	5618	5933	6162	4019	1043	2871	30292	27%	6%	8.0
三水	192	1529	5233	6271	7032	2822	528	1322	24929	22%	1%	10.3
高明	1105	595	1236	2087	2258	1373	174	643	9471	9%	13%	8.7
总计	5918	7557	24101	21229	25170	14963	4100	8053	111091	100%	3%	8.2
占比	5%	7%	22%	19%	23%	13%	4%	7%	100%			
环比	10%	-1%	0%	3%	2%	6%	9%	2%	3%			

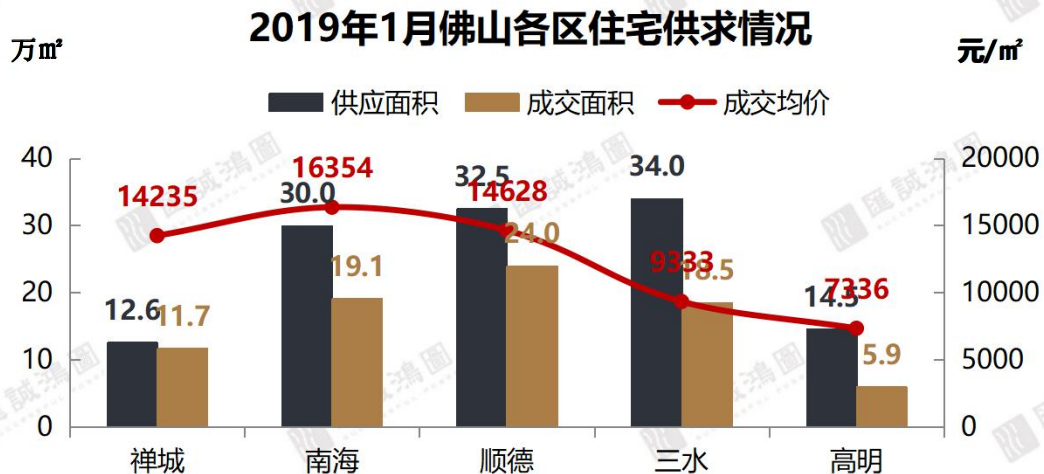
备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

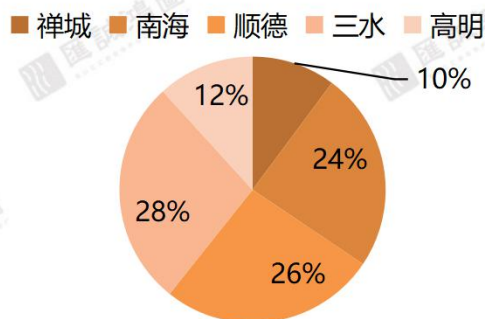
【区域住宅市场供求情况】

SUCCESSFUL POWER

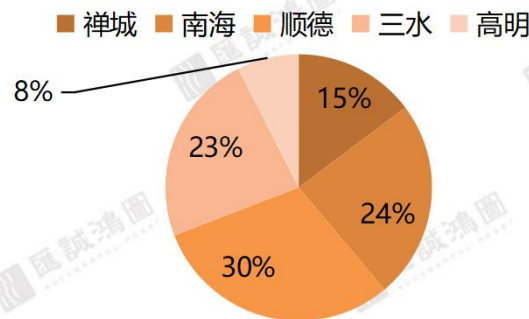
南海、顺德、三水为供应成交主战场，高明成交逊色



2019年1月佛山市各区住宅供应占比



2019年1月佛山市各区住宅成交占比



2019年1月佛山市住宅供应排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	852	108233.84
2	南海	富丰君御	545	67202.16
3	顺德	金海M-CITY	538	27195.29
4	三水	时代南湾	496	60177.2
5	高明	绿地拾野川	437	24017.79
6	南海	珠水豪庭	402	36321.42
7	南海	悦珑水岸花园	369	46558.1
8	顺德	恒福容悦园	342	35746.36
9	高明	佛山美的城	256	27889.92
10	三水	鸿安花园	255	27518.4

注：统计数据不包含万科项目

2019年1月佛山市住宅成交排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	网签套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	424	54076.47	10089
2	南海	珠水豪庭	321	29526.02	27789
3	三水	龙光玖誉府	250	25041.42	8925
4	顺德	中海万锦公馆	197	23207.86	17071
5	南海	龙光玖龙湖	181	18484.54	11677
6	顺德	龙光玖龙府	174	17294.14	9720
7	禅城	花曼丽舍	162	17328.41	13483
8	三水	雅居乐融创三江府	161	18687.46	9798
9	禅城	新福港鼎峰	143	14101.04	13922
10	南海	时代领峰	142	14282.70	14573

注：统计数据不包含万科项目

【各区供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

以85-130m²产品为主供应，65m²以下产品供应大增

2019年1月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	126	353	237	261	34	28	1039	9%	30%
南海	31	41	843	346	358	407	243	128	2397	21%	89%
顺德	448	0	895	882	531	204	4	182	3146	28%	18%
三水	0	0	475	1213	1011	302	63	4	3068	27%	5%
高明	550	243	190	328	364	50	0	4	1729	15%	8%
总计	1029	284	2529	3122	2501	1224	344	346	11379	100%	23%
占比	9.0%	2.5%	22.2%	27.4%	22.0%	10.8%	3.0%	3.0%	100%		
环比	1096.5%	79.7%	2.1%	-8.2%	15.3%	75.1%	258.3%	147.1%	23.3%		

【各区成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

以85-130m²产品成交为主，五区成交均减少，成交主要集中在顺德、南海和三水

2019年1月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

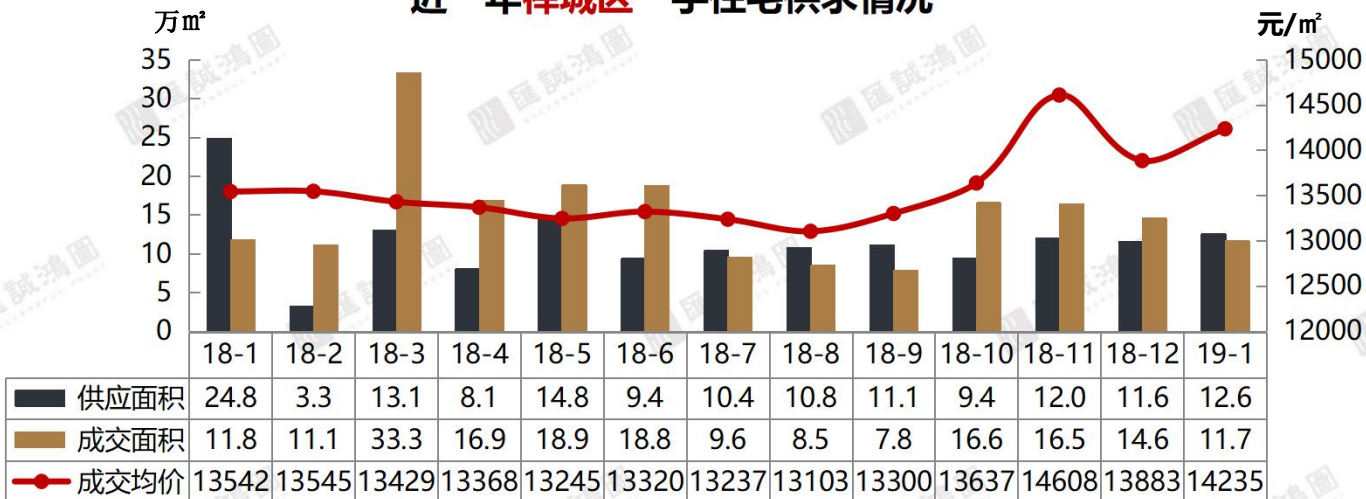
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	0	46	341	233	168	97	59	56	1000	14%	-19%
南海	9	87	696	385	391	158	39	22	1787	25%	-29%
顺德	5	38	353	730	528	228	29	126	2037	29%	-45%
三水	19	37	523	709	396	46	4	29	1763	25%	-30%
高明	41	22	68	172	182	53	4	12	554	8%	-64%
总计	74	230	1981	2229	1665	582	135	245	7141	100%	-38%
占比	1.0%	3.2%	27.7%	31.2%	23.3%	8.2%	1.9%	3.4%	100%		
环比	-80.2%	-58.6%	-32.5%	-23.0%	-33.4%	-54.0%	-62.4%	-63.8%	-38.2%		

【区域市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

保利碧桂园天汇、花曼丽舍等近期加推，备案价均上涨，拉升整体均价

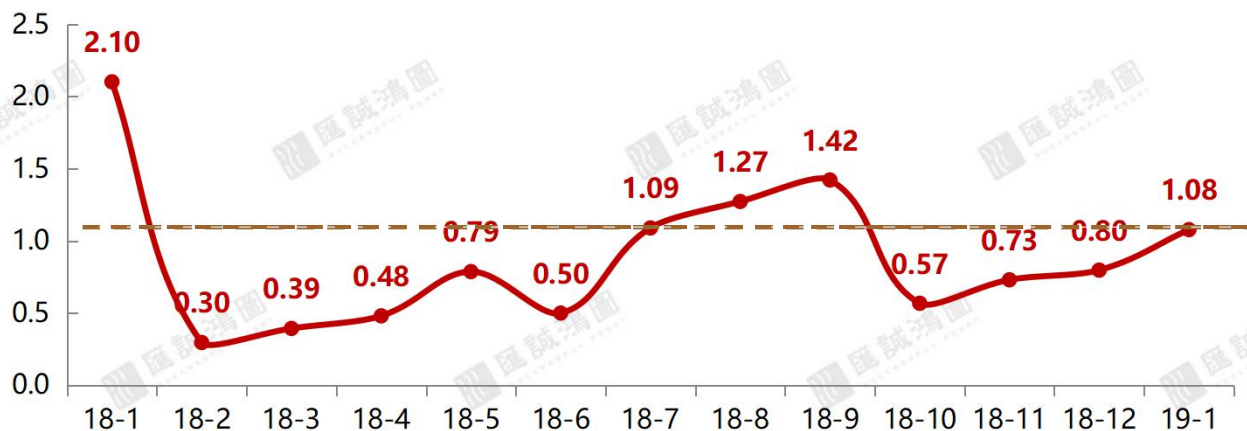
近一年禅城区一手住宅供求情况



2019年1月禅城区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1039套	—	—
供应面积	12.57万m²	+8.2%	-49.4%
成交套数	1000套	—	—
成交面积	11.67万m²	-20%	-1.2%
成交金额	16.61亿元	-17.9%	+3.8%
成交均价	14235元/m²	+2.5%	+5.1%

近期禅城区一手住宅供求比情况



2019年1月禅城区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价 (元/m²)
1	信业阳光城檀悦	23984.52	花曼丽舍	162	13483
2	文华郦苑	22288.1	新福港鼎峰	143	13922
3	新鸿基珑景	16514.65	新鸿基珑景	114	16112

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【禅城区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

95-150m²产品为供应主力；奇槎、城南、绿岛湖板块供应积极性较高；中粮珑湾祥云首推三座120套住宅

2019年1月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	32	60	0	60	2	28	182	17.5%	-41.3%
南庄板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
禅西板块	0	0	0	78	32	16	0	0	126	12.1%	-25.0%
城南板块	0	0	0	0	112	56	0	0	168	16.2%	-25.0%
佛山新城	0	0	62	62	0	31	0	0	155	14.9%	——
季华路沿线	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
旧城板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
奇槎板块	0	0	32	153	93	98	32	0	408	39.3%	325.0%
总计	0	0	126	353	237	261	34	28	1039	100.0%	30.2%
占比	0.0%	0.0%	12.1%	34.0%	22.8%	25.1%	3.3%	2.7%	100%		
环比	——	-100%	-44%	108%	149%	66%	-62%	-7%	30%		

【禅城区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

85-130m²产品为成交主力；旧城、城南、禅西板块成交活跃；花曼丽舍近期推售1/2座住宅全部售罄，保利碧桂园天汇加推天盈三座去化九成

2019年1月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅西板块-绿岛湖	0	0	17	8	30	21	14	24	114	11.4%	-56%
禅西板块	0	18	4	112	50	12	2	2	200	20.0%	-1%
城南板块	0	12	147	18	33	6	0	0	216	21.6%	272%
佛山新城板块	0	2	31	50	12	17	0	3	115	11.5%	-24%
季华路沿线	0	0	1	4	10	5	1	0	21	2.1%	-25%
旧城板块	0	14	140	37	12	0	2	27	232	23.2%	-44%
奇槎板块	0	0	1	4	21	36	40	0	102	10.2%	-16%
总计	0	46	341	233	168	97	59	56	1000	100.0%	-19%
占比	0.0%	4.6%	34.1%	23.3%	16.8%	9.7%	5.9%	5.6%	100%		
环比	-100%	-22%	-19%	-11.1%	-10%	-38%	-35%	-10%	-19%		

【禅城区-库存】

SUCCESSFUL POWER

1月禅城住宅库存为9766套，预估去化周期为5.8个月

2019年1月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

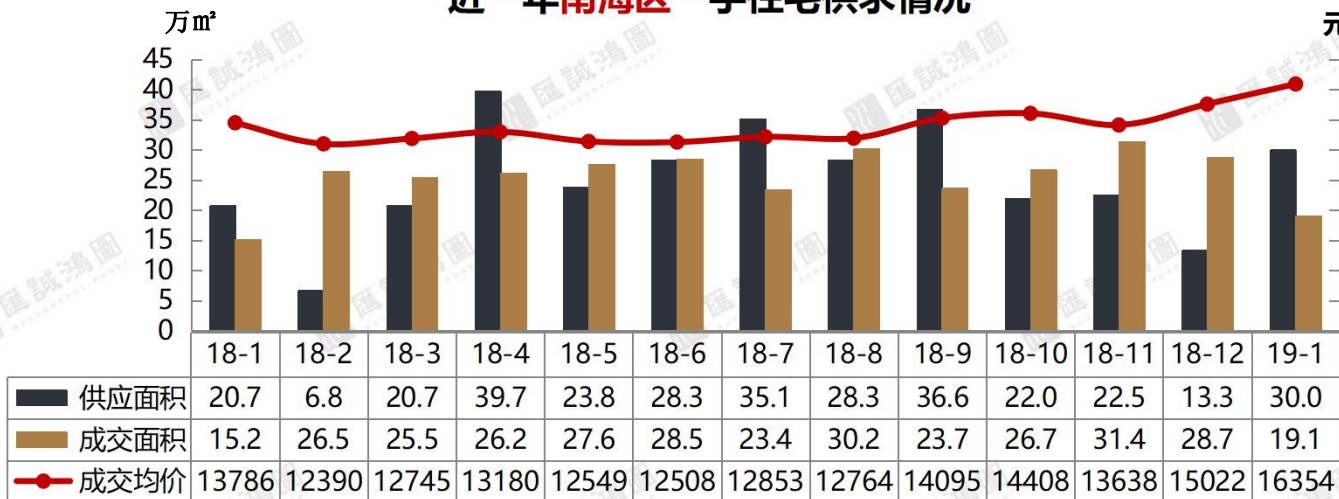
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期 (月)
绿岛湖板块	0	0	125	223	162	238	33	338	1119	11%	7%	3.8
季华路沿线	8	376	611	280	673	312	135	14	2409	25%	9%	12.6
旧城板块	166	275	810	396	300	42	25	206	2220	23%	-2%	6.6
禅西板块	140	239	303	272	317	171	15	72	1529	16%	-8%	2.6
城南板块	604	69	347	592	334	360	98	85	2489	25%	2%	9.1
总计	918	959	2196	1763	1786	1123	306	715	9766	100%	1%	5.8
占比	9%	10%	22%	18%	18%	11%	3%	7%	100%			
环比	0.0%	-3%	-9%	6%	-1%	23%	3%	13%	1%			

【区域市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

受近期备案价提升影响，限购区发力带动供应；珠水豪庭集中网签321套，网签均价近2.8万元/m²，带动整体均价上涨

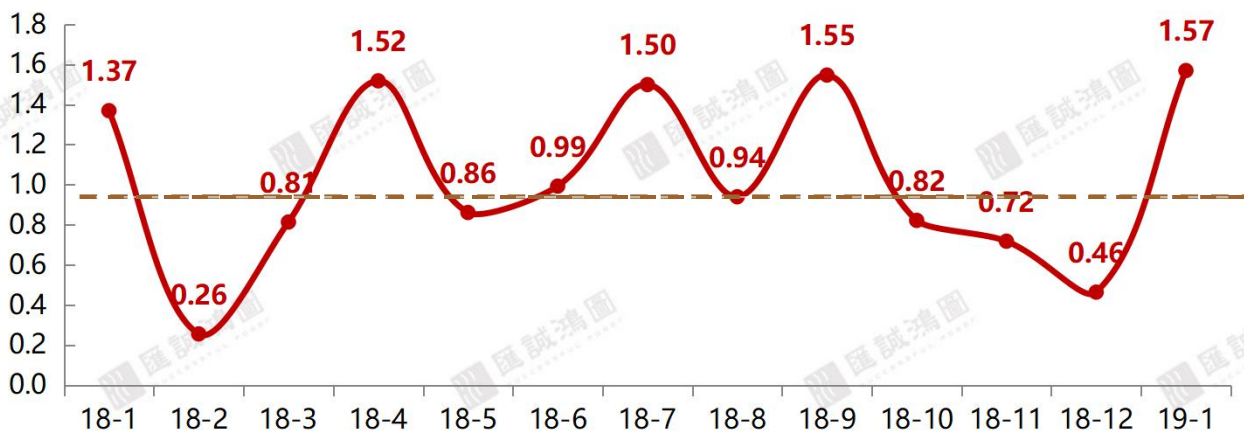
近一年南海区一手住宅供求情况



2019年1月南海区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2397套	—	—
供应面积	29.96万m ²	+124.7%	+44.4%
成交套数	1787套	—	—
成交面积	19.09万m ²	-33.6%	+26%
成交金额	31.21亿元	-27.7%	+49.4%
成交均价	16354元/m ²	+8.9%	+18.6%

近期南海区一手住宅供求比情况



2019年1月南海区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m ²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价 (元/m ²)
1	富丰君御	67202.16	珠水豪庭	321	27789
2	天晟·海琴湾	50194.08	龙光玖龙湖	181	11677
3	悦珑水岸花园	46558.1	时代领峰	142	14573

(注：统计数据不包含万科项目)

【南海区-供应面积段】

近期备案价提升，限购区表现抢眼，珠水豪庭推货402套，备案价3万元/m²，
富丰君御推货545套，备案均价超2.2万元/m²

2019年1月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
大沥	0	0	0	30	60	30	0	0	120	5.0%	—
黄岐	1	9	357	0	34	0	1	0	402	16.8%	—
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
丹灶	0	0	0	0	0	0	42	125	167	7.0%	34.7%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
桂城	0	0	400	0	93	116	200	0	809	33.8%	—
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
里水	0	2	60	32	30	0	0	0	124	5.2%	-76.9%
罗村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
狮山	30	30	26	60	60	0	0	0	206	8.6%	—
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西樵	0	0	0	224	81	261	0	3	569	23.7%	916.1%
总计	31	41	843	346	358	407	243	128	2397	100%	89.3%
占比	1.3%	1.7%	35.2%	14.4%	14.9%	17.0%	10.1%	5.3%	100%		
环比	—	17%	120%	-36%	46%	5714%	—	129%	89%		

【南海区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

85-130m²产品为成交主力；黄岐板块成交活跃，主要是珠水豪庭网签321套

2019年1月南海一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
大沥	2	15	85	25	89	33	6	3	258	14.4%	-60%
黄岐	0	37	242	0	42	0	1	0	322	18.0%	2377%
盐步	0	3	16	2	1	2	0	3	27	1.5%	17%
丹灶	1	0	76	93	53	4	2	1	230	12.9%	14%
金沙	0	0	0	4	2	0	0	0	6	0.3%	-65%
桂城	5	0	123	11	24	71	19	3	256	14.3%	-37%
九江	0	0	3	10	7	4	0	4	28	1.6%	-56%
沙头	0	0	0	48	3	0	0	0	51	2.9%	920%
和顺	0	0	2	5	4	0	0	0	11	0.6%	-15%
里水	1	9	63	13	50	9	1	0	146	8.2%	-66%
罗村	0	0	26	2	2	1	0	0	31	1.7%	-72%
官窑	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0.1%	-92%
狮山	0	2	13	65	56	2	3	0	141	7.9%	6%
松岗	0	0	13	6	6	1	0	0	26	1.5%	-32%
小塘	0	21	28	59	33	1	0	0	142	7.9%	-17%
西樵	0	0	5	41	19	30	7	8	110	6.2%	-52%
总计	9	87	696	385	391	158	39	22	1787	100%	-29%
占比	0.5%	4.9%	38.9%	21.5%	21.9%	8.8%	2.2%	1.2%	100%		
环比	-79%	-41%	-17%	-3%	-38%	-48%	-65%	-60%	-29%		

【南海区-库存】

S U C C E S S F U L P O W E R

1月南海住宅库存为36633套，预估去化周期为8.2个月

2019年1月南海一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期 (月)
大沥	116	445	1346	862	1418	869	223	547	5826	15.9%	-4%	12.9
黄岐	78	106	1239	447	924	980	75	125	3974	10.8%	-8%	64.7
盐步	408	88	262	88	46	65	27	27	1011	2.8%	-3%	18.4
丹灶	37	238	163	238	271	227	227	449	1850	5.1%	8%	3.8
金沙	0	1	93	421	36	118	0	2	671	1.8%	-1%	25.3
桂城	100	239	2000	561	611	884	531	213	5139	14.0%	12%	7.8
九江	1	3	31	162	217	176	89	182	861	2.4%	-3%	5.7
沙头	0	0	18	200	121	0	0	0	339	0.9%	-12%	51.4
和顺	236	6	30	57	37	4	17	15	402	1.1%	-2%	5.4
里水	56	407	2317	642	1627	609	391	117	6166	16.8%	-2%	12.2
罗村	73	51	251	139	236	188	142	52	1132	3.1%	-3%	2.7
官窑	0	0	3	124	152	19	5	1	304	0.8%	1%	6.0
狮山	52	297	1128	295	707	570	46	77	3172	8.7%	4%	6.4
松岗	225	51	120	118	76	42	47	73	752	2.1%	-3%	3.8
小塘	10	19	218	335	728	327	14	4	1655	4.5%	-7%	15.0
西樵	35	153	599	486	725	548	215	618	3379	9.2%	-3%	4.6
总计	1427	2104	9818	5175	7932	5626	2049	2502	36633	100%	-1%	8.2
占比	4%	6%	27%	14%	22%	15%	6%	7%	100%			
环比	0%	-5%	-2%	-6%	-1%	0%	12%	8%	-1%			

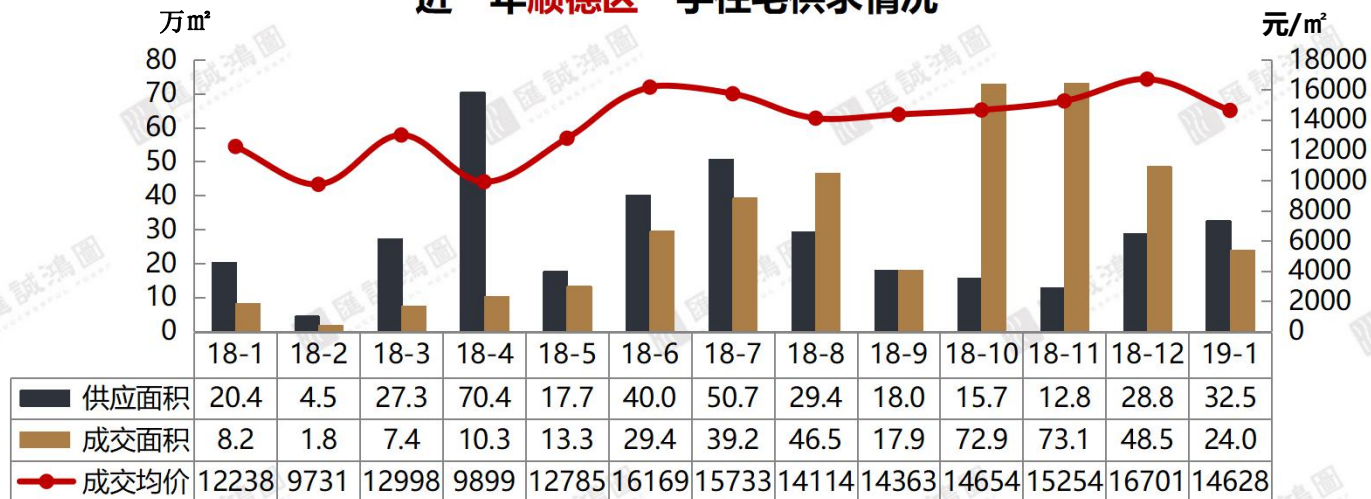
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应小幅增加；网签回落；碧桂园凤凰湾去化不俗，登供应成交双榜首

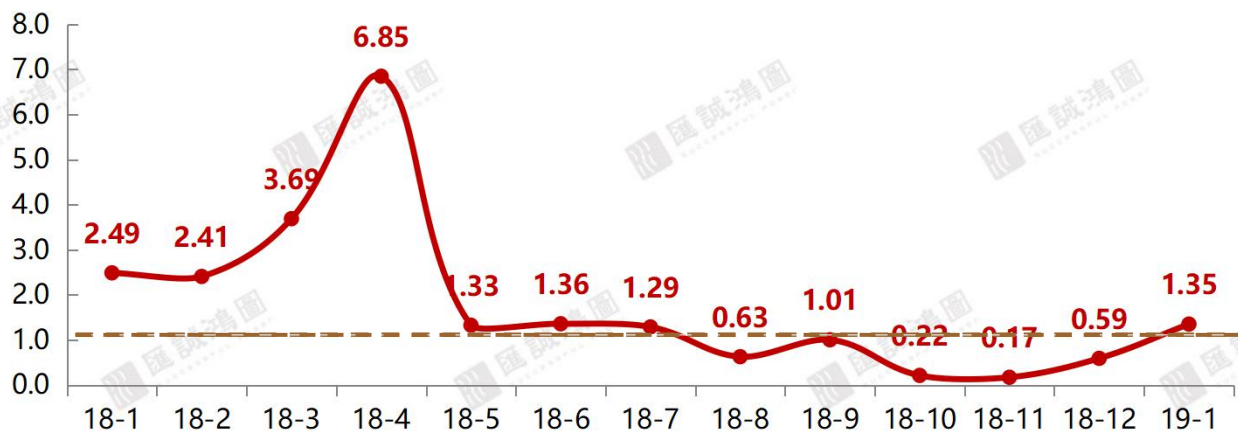
近一年顺德区一手住宅供求情况



2019年1月顺德区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	3146套	—	—
供应面积	32.48万m²	+12.6%	+59.4%
成交套数	2037套	—	—
成交面积	23.99万m²	-50.5%	+193.1%
成交金额	35.09亿元	-56.7%	+250.4%
成交均价	14628元/m²	-12.4%	+19.5%

近期顺德区一手住宅供求比情况



2019年1月顺德区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价 (元/m²)
1	碧桂园凤凰湾	108233.84	碧桂园凤凰湾	424	10089
2	金海M-CITY	27195.29	中海万锦公馆	197	17071
3	恒福容悦园	35746.36	龙光玖龙府	174	9720

(注：统计数据不包含万科项目)

【顺德区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

85-110m²为供应主力；金海M-city推出448套42m²小户型产品，容桂碧桂园凤凰湾推出7栋住宅合计852套

2019年1月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	102	51	51	0	0	0	204	6.5%	——
陈村	0	0	124	0	0	0	0	0	124	3.9%	-50.0%
大良	0	0	41	189	108	40	0	0	378	12.0%	-34.5%
佛山新城	448	0	90	0	0	164	0	6	708	22.5%	72.7%
均安	0	0	72	144	0	0	0	0	216	6.9%	0.0%
乐从	0	0	0	118	82	0	0	0	200	6.4%	135.3%
勒流	0	0	60	30	30	0	0	0	120	3.8%	-65.1%
龙江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0.1%	-99.0%
容桂	0	0	406	350	260	0	4	174	1194	38.0%	233.5%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
总计	448	0	895	882	531	204	4	182	3146	100%	18.4%
占比	14.2%	0.0%	28.4%	28.0%	16.9%	6.5%	0.1%	5.8%	100%		
环比	421%	-100%	11%	19%	-21%	-30%	-33%	469%	18%		

【顺德区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

95-130m²产品为成交主力；容桂板块成交占比最大，主要是碧桂园凤凰湾支撑

2019年1月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	9	50	13	54	25	0	4	155	7.6%	-62%
陈村	0	5	65	31	20	8	0	0	129	6.3%	-57%
大良	1	1	64	159	68	33	20	18	364	17.9%	-50%
佛山新城	2	0	6	46	78	47	8	4	191	9.4%	-62%
均安	0	3	24	21	4	1	0	0	53	2.6%	-33%
乐从	1	2	5	9	11	5	1	4	38	1.9%	-58%
勒流	0	0	59	86	37	0	0	0	182	8.9%	125%
龙江	0	0	9	21	12	8	0	0	50	2.5%	-65%
伦教	0	2	4	74	102	62	0	0	244	12.0%	-37%
容桂	1	2	55	259	133	39	0	94	583	28.6%	-31%
杏坛	0	14	12	11	9	0	0	2	48	2.4%	-64%
总计	5	38	353	730	528	228	29	126	2037	100%	-45%
占比	0.25%	1.9%	17.3%	35.8%	25.9%	11.2%	1.4%	6.2%	100%		
环比	-90.6%	-79.0%	-55.1%	-15.6%	-35.5%	-58.2%	-64.2%	-66.5%	-45%		

【顺德区-库存】

SUCCESSFUL POWER

1月顺德住宅库存为30292套，预估去化周期为8个月

2019年1月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
北滘	102	279	855	885	844	309	74	346	3694	12%	4%	12.3
陈村	130	271	1400	692	682	356	0	0	3531	12%	0%	10.0
大良	266	55	804	783	1083	492	127	517	4127	14%	-1%	8.1
佛山新城	779	76	477	104	661	1217	386	443	4143	14%	35%	11.7
均安	1	16	342	156	191	199	3	7	915	3%	-2%	2.8
乐从	242	412	81	424	278	205	311	417	2370	8%	19%	13.2
勒流	0	0	189	422	71	4	8	29	723	2%	-14%	5.3
龙江	0	0	196	194	258	237	0	0	885	3%	-10%	3.2
伦教	195	50	153	143	692	580	89	291	2193	7%	-12%	6.7
容桂	557	126	759	1675	841	420	45	804	5227	17%	15%	6.4
杏坛	4	1085	362	455	561	0	0	17	2484	8%	-2%	11.2
总计	2276	2370	5618	5933	6162	4019	1043	2871	30292	100%	6%	8.0
占比	8%	8%	19%	20%	20%	13%	3%	9%	100%			
环比	22%	-2%	9%	7%	2.0%	14%	1%	-5%	6%			

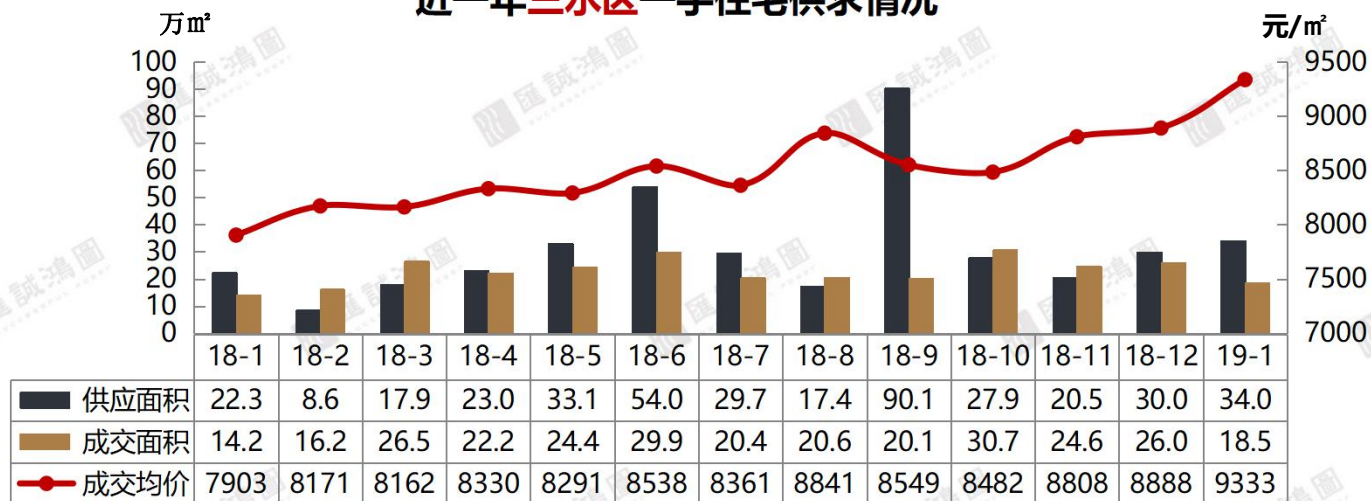
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

碧桂园佛山双子星城近期推售1座网签81套，备案均价超1.2万元/m²，拉升整体网签均价

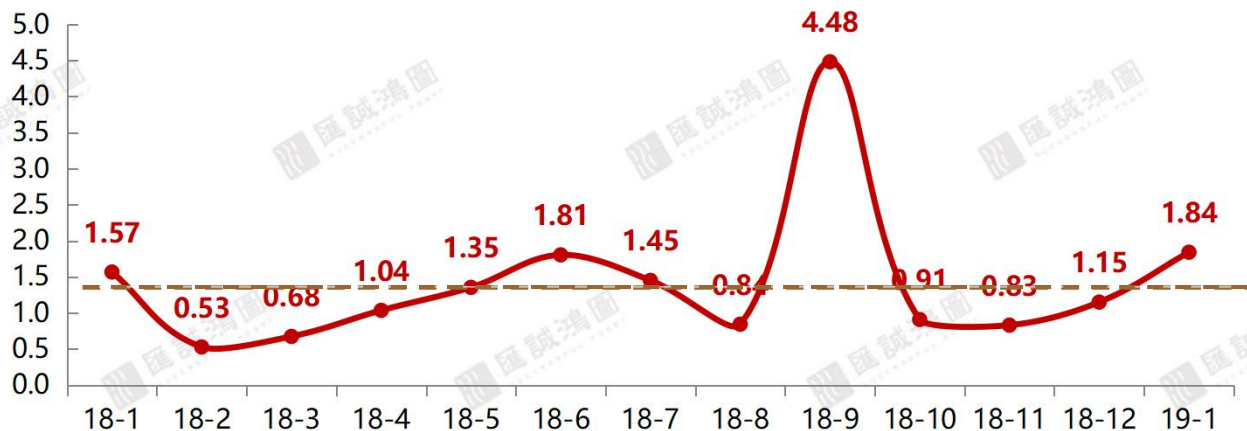
近一年三水区一手住宅供求情况



2019年1月三水区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	3068套	—	—
供应面积	34.02万m ²	+13.5%	+52.6%
成交套数	1763套	—	—
成交面积	18.47万m ²	-29.1%	+29.9%
成交金额	17.24亿元	-25.6%	+53.4%
成交均价	9333元/m ²	+5%	+18.1%

近期三水区一手住宅供求比情况



2019年1月三水区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m ²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价
1	时代南湾	60177.2	龙光玖誉府	250	8925
2	金融街金悦府	28426.34	雅居乐融创三江府	161	9798
3	鸿安花园	27518.4	时代倾城	118	7092

(注：统计数据不包含万科项目)

【三水区-供应面积段】

95-130m²产品为供应主力；金融街金悦府首推2座，面积涵盖85-140m²，合计252套，备案均价超1.5万元/m²

2019年1月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
白坭	0	0	62	62	0	0	0	0	124	4.0%	14.8%
大塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
乐平	0	0	62	186	124	0	0	0	372	12.1%	-49.9%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西南	0	0	185	800	621	186	63	0	1855	60.5%	193.5%
云东海	0	0	166	165	266	116	0	4	717	23.4%	-33.3%
合计	0	0	475	1213	1011	302	63	4	3068	100.0%	5.3%
占比	0.0%	0.0%	15.5%	39.5%	33.0%	9.8%	2.1%	0.1%	100.0%		
环比	—	-100.00%	-44.51%	-6.04%	85.16%	115.71%	—	-71.43%	5.32%		

【三水区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

乐平、三水新城为成交主力，乐平主要是龙光碧桂园悦府及龙光玖誉府两项目撑场

2019年1月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比
白坭	11	4	82	61	17	0	0	1	176	10.0%	28%
大塘	0	7	2	87	27	5	0	0	128	7.3%	-58%
乐平	8	1	124	255	78	0	0	1	467	26.5%	3%
芦苞	0	20	36	4	6	2	0	0	68	3.9%	-62%
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	-100%
西南	0	0	14	111	126	6	3	0	260	14.7%	-64%
西南-北江 新区	0	1	69	83	64	19	1	1	238	13.5%	201%
云东海	0	4	196	108	78	14	0	26	426	24.2%	-34%
合计	19	37	523	709	396	46	4	29	1763	100.0%	-30.5%
占比	1.1%	2.1%	29.7%	40.2%	22.5%	2.6%	0.2%	1.6%	100.0%		
环比	58.3%	-61.5%	-28.5%	-31.6%	-30.4%	-27.0%	0.0%	16.0%	-30.5%		

【三水区-库存】

SUCCESSFUL POWER

1月三水住宅库存为24929套，预估去化周期为10.3个月，北江新区、三水新城为主供应

2019年1月三水一手房住宅库存面积段套数分布

板块	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期
白坭	99	134	694	267	832	108	16	156	2306	9%	-46%	12.0
大塘	0	70	216	1265	330	285	0	20	2186	9%	-5%	6.1
乐平	32	109	487	785	536	150	0	34	2133	9%	-4%	4.9
芦苞	6	516	855	16	330	43	2	3	1771	7%	2394%	7.9
南山	0	0	1	4	2	8	0	0	15	0%	0%	15.0
西南	35	514	1241	3375	3488	1781	290	659	11383	46%	0%	15.4
云东海	20	186	1739	559	1514	447	220	450	5135	21%	17%	10.8
合计	192	1529	5233	6271	7032	2822	528	1322	24929	100%	1%	10.3
占比	1%	6%	21%	25%	28%	11%	2%	5%	100%			
环比	-9%	-2%	-3%	4%	2%	1%	12%	-2%	1%			

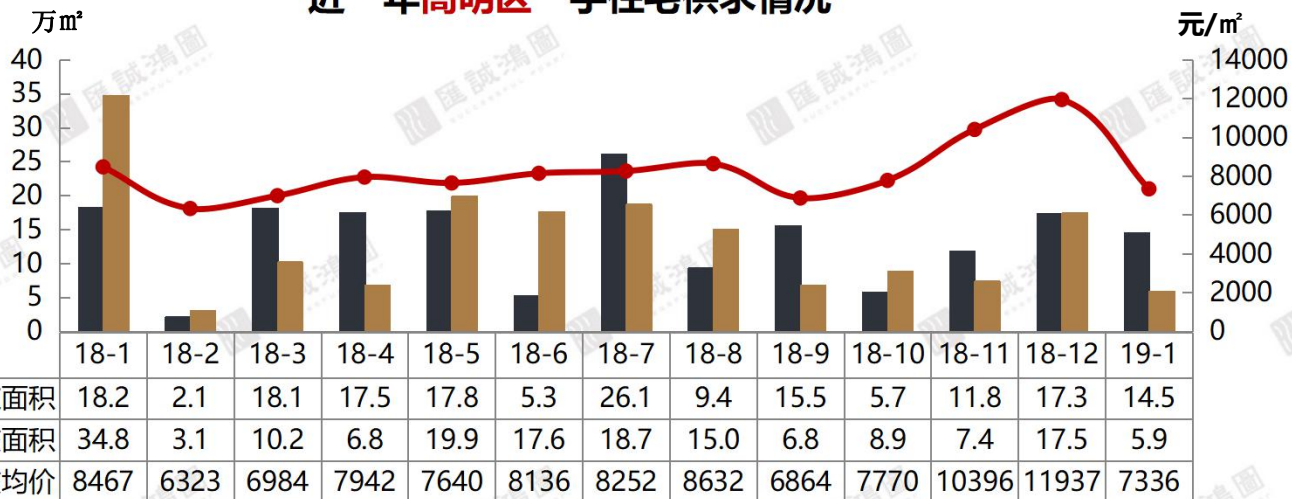
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

2018年底美的鹭湖森林度假区别墅扎堆网签，强力拉动均价突破1万元/m²，2019年年年初缺少高价项目集中网签支撑，均价回落至7字头

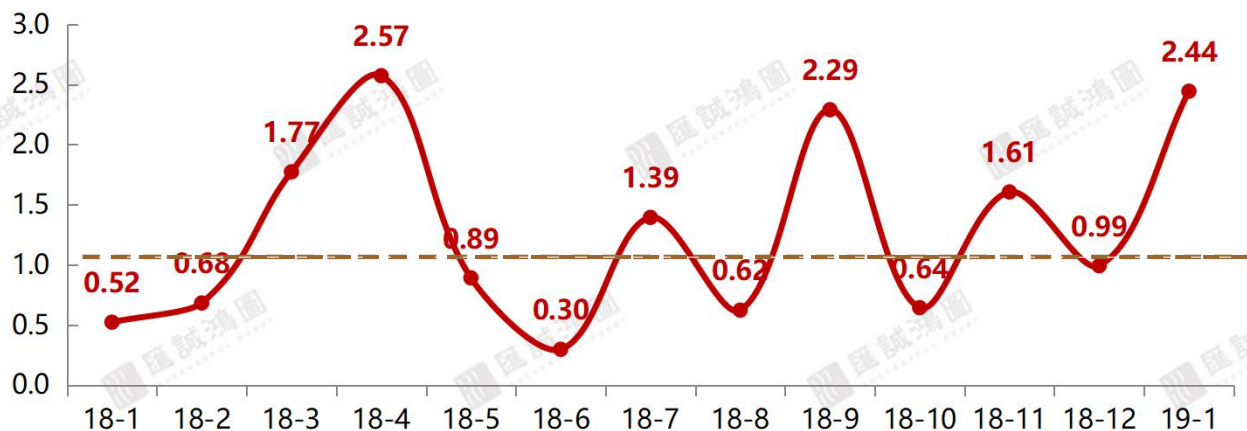
近一年高明区一手住宅供求情况



2019年1月高明区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1729套	—	—
供应面积	14.54万m ²	-16.1%	-20.1%
成交套数	554套	—	—
成交面积	5.95万m ²	-65.9%	-82.9%
成交金额	4.36亿元	-79.1%	-85.2%
成交均价	7336元/m ²	-38.5%	-13.4%

近期高明区一手住宅供求比情况



2019年1月高明区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m ²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价
1	佛山美的城	27889.92	绿地拾野川	58	9475
2	绿地拾野川	24017.79	瑞日天下花园	55	6318
3	中梁首府	19520.44	龙光玖龙府	52	6107

(注：统计数据不包含万科项目)

【高明区-面积段】

SUCCESSFUL POWER

以绿地拾野川369套小面积产品、佛山美的城256套101m²/116m²户型为主力供应；去化以95-130m²产品为主

2019年1月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	550	243	190	328	364	50	0	4	1729
占比	31.8%	14.1%	11.0%	19.0%	21.1%	2.9%	0.0%	0.2%	100.0%
环比	——	2937.50%	-7.77%	-50.30%	-40.23%	-51.46%	——	-50.00%	8.47%

2019年1月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	41	22	68	172	182	53	4	12	554
占比	7.4%	4.0%	12.3%	31.0%	32.9%	9.6%	0.7%	2.2%	100.0%
环比	-84.6%	-69.4%	-57.0%	-48.3%	-39.3%	-73.0%	-94.4%	-92.4%	-64.4%

【高明区-库存】

SUCCESSFUL POWER

1月高明住宅库存为9471套，预估去化周期为8.7个月，以85-120m²户型为主

2019年1月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-75m ²	75-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-120m ²	120-130m ²	130-140m ²	140-150m ²	150-160m ²	160-170m ²	170-180m ²	180-200m ²	200-300m ²	300m ² 以上	总计	去化周期(月)
高明	1105	163	432	1236	2087	1636	622	841	532	121	39	14	106	308	229	9471	8.7
占比	12%	2%	5%	13%	22%	17%	7%	9%	6%	1%	0%	0%	1%	3%	2%	100%	
环比	15%	379%	7%	16%	12%	10%	21%	7%	1%	34%	0%	0%	126%	1%	1%	13%	



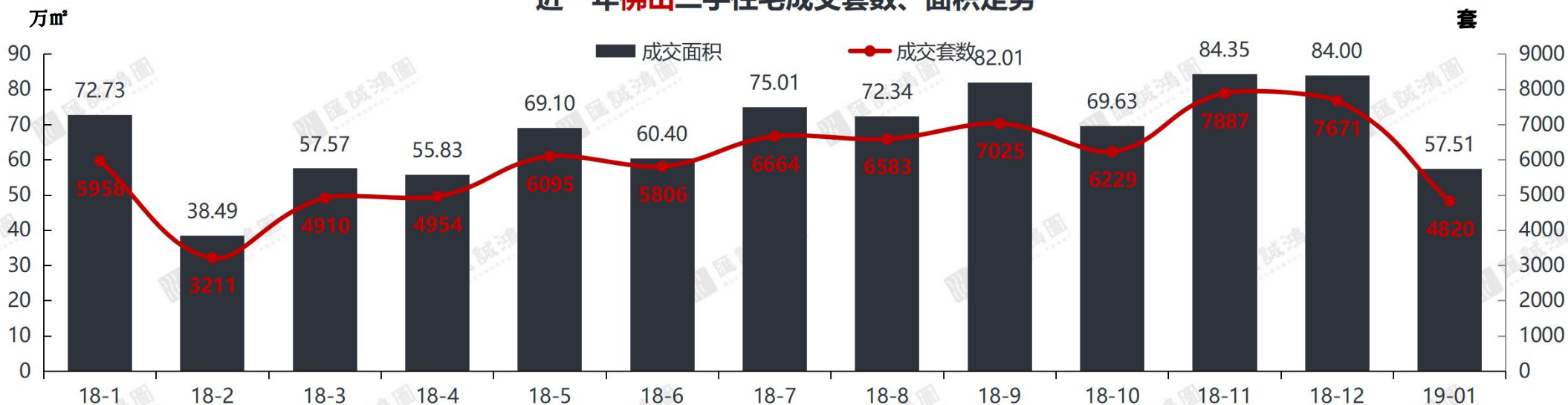
四、三级市场

【全市二手住宅市场】

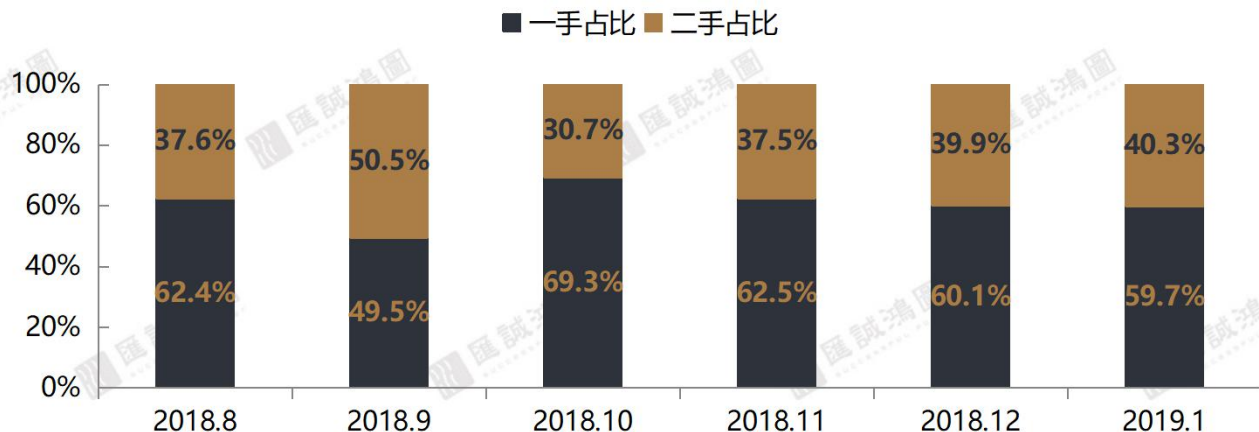
SUCCESSFUL POWER

1月份佛山全市二手住宅成交4820套，环比减少37%，同比减少19%

近一年佛山二手住宅成交套数、面积走势



近半年佛山一二手成交占比走势



2019年1月佛山二手住宅供求概况

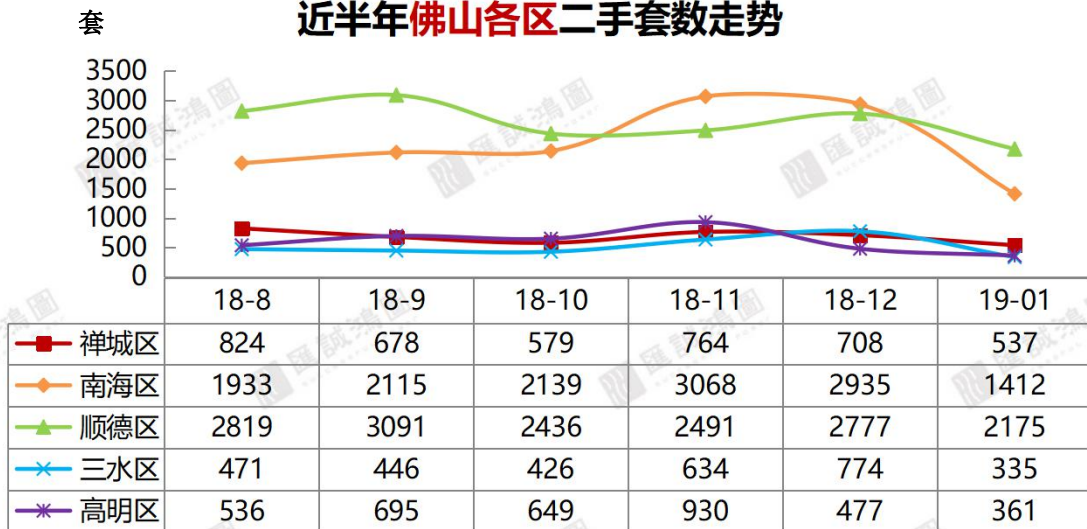
数据指标	数值	环比	同比
成交套数	4820套	-37.2%	-19.1%
成交面积	57.51万㎡	-31.5%	-20.9%

【区域二手住宅市场】

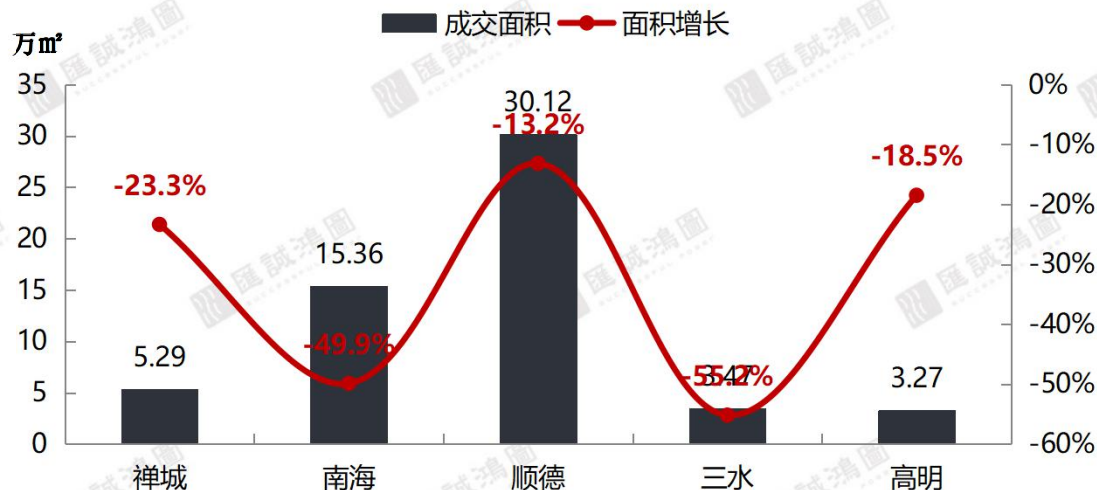
SUCCESSFUL POWER

1月份佛山各区二手住宅成交环比均减少，成交主要集中在顺德和南海

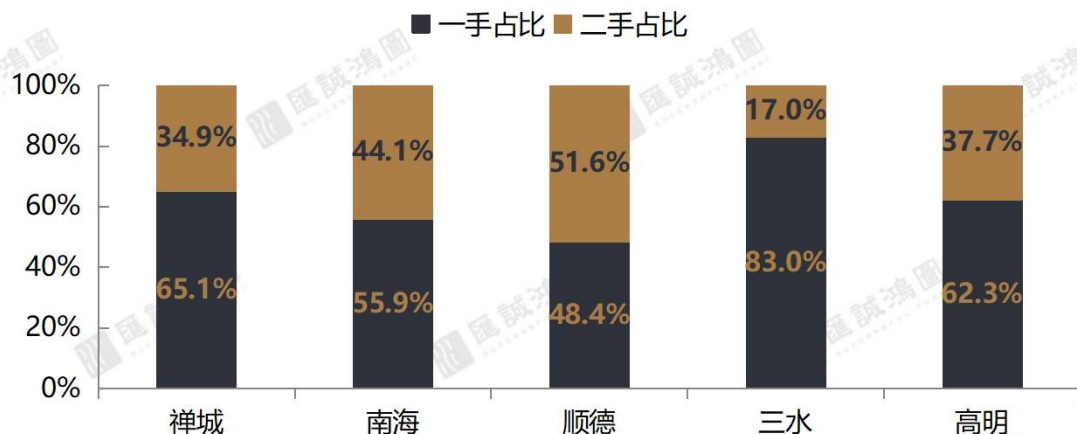
近半年佛山各区二手套数走势



2019年1月佛山各区二手住宅成交面积情况



2019年1月佛山各区一二手成交占比走势



2019年1月佛山各区二手住宅供求概况

区域	成交套数	环比	同比	成交面积	环比	同比
禅城	537	-24.2%	-1.3%	5.29	-23.4%	+3.3%
南海	1412	-51.9%	-8.8%	15.36	-49.9%	-8.5%
顺德	2175	-21.7%	-13.6%	30.12	-13.2%	-16.6%
三水	335	-56.7%	-53.5%	3.47	-55.2%	-53.7%
高明	361	-24.3%	-42.4%	3.27	-18.4%	-54.6%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

- 1月，相比较去年12月土拍潮频频底价成交和撤拍，市场热度有所回升。本月有5宗商住地挂牌，分布位于禅城南庄、高明西江新城、南海狮山，顺德、三水暂无商住、商服地块供应；有6宗商住地成交，分别位于高明西江新城、南海狮山及桂城、顺德容桂及勒流。狮山以博爱湖借湖造城，全力打造产城人融合的广佛副中心可谓是蓄势待发，首创置业以10790元/m²刷新狮山楼面价，标志狮山进入万元时代，后市可期；万科以27亿元拿下平洲商住地，其亦为该地前期整理方，随着城市核心区的土地资源日益相对稀缺，旧改土地正成为未来土地供应的主力，未来或有更多房企加入旧改队伍中，持续推进佛山城市更新。
- 1月，受近期备案价提升影响，限购区发力，供应增加；年底冲业绩节点过后，网签回落；珠水豪庭大量网签，同时近期开盘项目备案价提升，带动网签均价上涨。备案价提升，预估高价项目入市意愿会较强。



附件



◆南海1年内未售车位应放租，2月1日起实施

1月3日，南海国土城建和水务局、南海发展规划和统计局联合发布《**关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知**》（下简称通知）。通知明确指出，**商品房销售时须明确公示车位租售价格且1年内未售车位应当租售并举**，该通知将于**2月1日起正式执行**。

与此前《意见稿》相比，**车位放租的时间从之前的6个月延长至了1年**，与此同时，还**取消了车位定价方面的备案规定**。

◆南海旧改拟出新规：集体土地、回迁房可转国有，拆迁最多补320m²

1月3日，南海区国土局发布通知，公开征求《**佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）办法（征求意见稿）**》公众意见。

- **土地性质**：集体建设用地可转为国有建设用地。
- **开发模式**：集体土地可采用“**以产业开发为主、住宅开发为辅**”的混合开发模式。
- **拆迁补偿**：**个人住宅拆迁补偿**，小于等于320m²的，以房换房，大于320m²的部分，评估标准100%货币补偿。
- **回迁房**：回迁安置住宅用地单独安排的，可以保留集体性质，也可以转为国有土地。
- **旧村居改造拆迁原则**：应遵循“**先安置、后拆迁**”、“**先村民和村集体回迁物业，后开发商可销售物业（即融资物业）**”的原则。
- **钉子户**：村集体表决通过后，违反相关法规阻挠征收土地、拒不交地的，**申请人民法院强制执行**。



◆佛山没有缩窄限购区计划，也没有全面取消限价计划

近日，有佛山市民在佛山网络发言人平台上建议佛山限购政策不放松，对此，佛山市住建管理部门回应称：佛山市以“**稳地价、稳房价、稳预期**”为原则，严格落实上级部门对房地产市场调控的工作任务和要求。到目前为止，佛山市并未放松限购，原限购政策一直在执行。

◆南海人才租房可享补贴：最高补贴1万/月，最高享3年

1月16日，南海住建局发布关于征询《**佛山市南海区人才安居租房扶持实施细则（征求意见稿）**》（下简称《意见稿》）意见的公告，将对南海区一类至八类人才发放人才租房券，租赁指定住房最高可享1万/月的租房补贴。

- **经认定为南海区一至八类人才的人才租房券持有人可享受租房补贴标准分别：**每人每月10000元、4500元、3000元、1500元、1000元、750元、500元、500元。**租房补贴每季度发放一次**，自发放第一个月租房补贴起，**累计最多发放3年**。
- **人才租房券的系列使用规定：**一张人才租房券只能用于一个住房套间的租金抵扣，且夫妻双方只能以其中一方申请人才租房券、人才租房券不得用于停车费、水电费、燃气费、餐费等费用抵扣等。此外，为防止转租转借行为，**人才租房券将使用过程中实行入住“刷脸”制度**。
- **人才租房券的申请人须满足以下条件：**
 - 1、属于经南海区认定的一至八类人才。
 - 2、申请人及其家庭成员自申请之日起前3年内，在南海区未转移或出售过住房。
 - 3、申请人及其家庭成员在南海区、禅城区未拥有任何形式的自有产权住房或现有自有产权住房人均建筑面积低于15平方米（含）。
 - 4、申请人及其家庭成员自2011年7月27日起未享受过市、区、镇人社、教育、卫生、人才办、住建、经贸等部门发放的租房补贴。



◆南海发布2019年上半年普通住房标准，较去年下半年上调1644.3元/m²

1月18日，南海住建局发布《**关于公布南海区2019年上半年普通住房标准的通告**》，将调整**每平方米起征点为17886.30元**，比2018年下半年上调1644.3元。

◆小区配套幼儿园禁止营利性质

1月22日，国务院办公厅印发《**关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知**》，部署在全国开展城镇小区配套幼儿园摸底排查和清理整治工作。

- 1、**解决规划不到位和建设不到位问题**：对没有规划小区配套幼儿园或规划不足，或者有规划但建设不到位的，要求各地严格依标配建幼儿园，**通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决。**
- 2、**解决移交不到位问题**：对小区配套幼儿园没有移交给教育行政部门的，要求各地限期移交当地教育行政部门，已挪作他用的要采取有效措施予以收回。
- 3、**解决使用不到位问题**：对已移交的小区配套幼儿园，**要求各地必须办成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。**

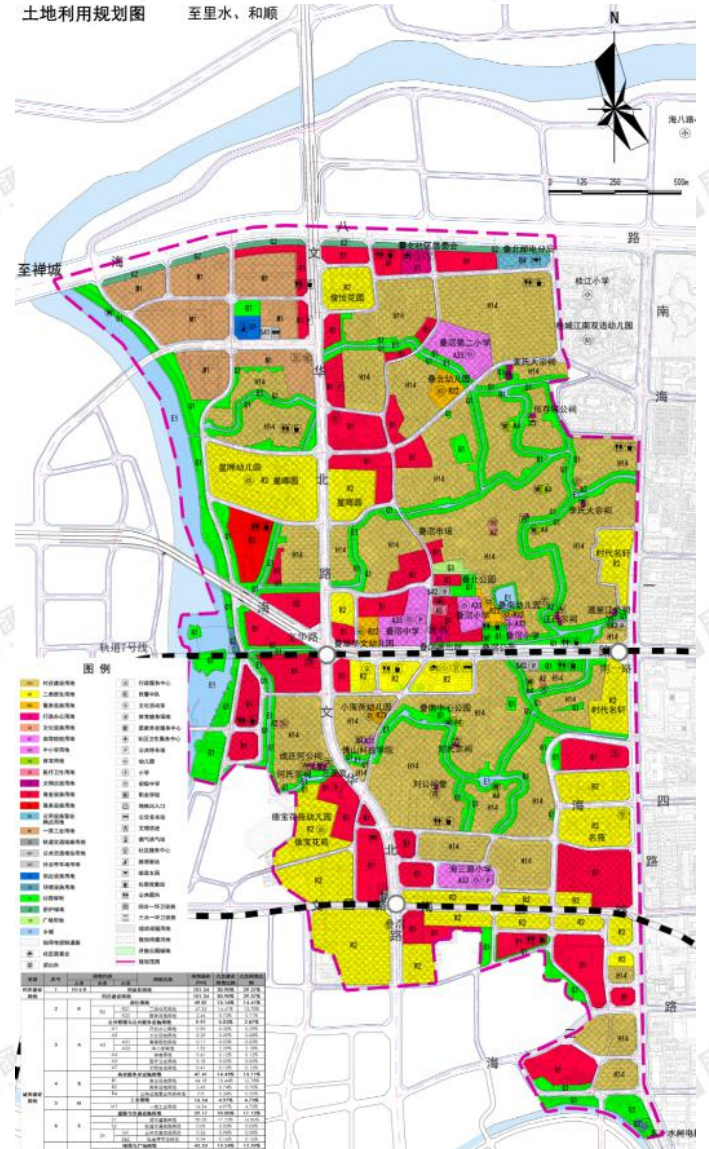


◆桂城叠滘最新控规：打造文化旅游发展区，未来双地铁途经

1月3日，南海区政府网站发布了**南海桂城叠滘片区**最新的控规情况。

片区已建有星晖园、时代名轩、德宝花苑等多个住宅项目，还建有叠滘小学、叠滘中学、鸿大广场等，未来预计还将**新增大约5宗宅地**。此外，**佛山地铁3号线和7号线**也将从片区驶过。

- **规划范围**：佛山市南海区东南部，桂城街道西北部，东侧为干灯湖高新区，南侧靠近佛山中心禅城，范围主要为汾江河以东、南一路以西、海八路以南、佛山涌以北，规划面积345.71公顷。
- **目标定位**：拟依托现状传统村落特色，将叠滘片区建设成为以**传统文化旅游为主体，汽车产业发展及特色居住为辅的文化旅游综合发展区**。
- **规划结构**：**一轴、一带、一核、一环、两区、三板块**
 - 一轴**：沿叠滘路贯通南北的商业发展轴；
 - 一带**：沿汾江河岸布置的水岸保护景观带；
 - 一核**：位于地块中部的旅游产业及生活公共配套核；
 - 一环**：水乡景观步道旅游发展环；
 - 两区**：茶基村传统村落文化旅游区及叠滘岭南水乡文化旅游启动区；
 - 三板块**：包括有北部汽车产业办公发展板块、中部文化创意旅游发展板块和南部综合生活配套板块。





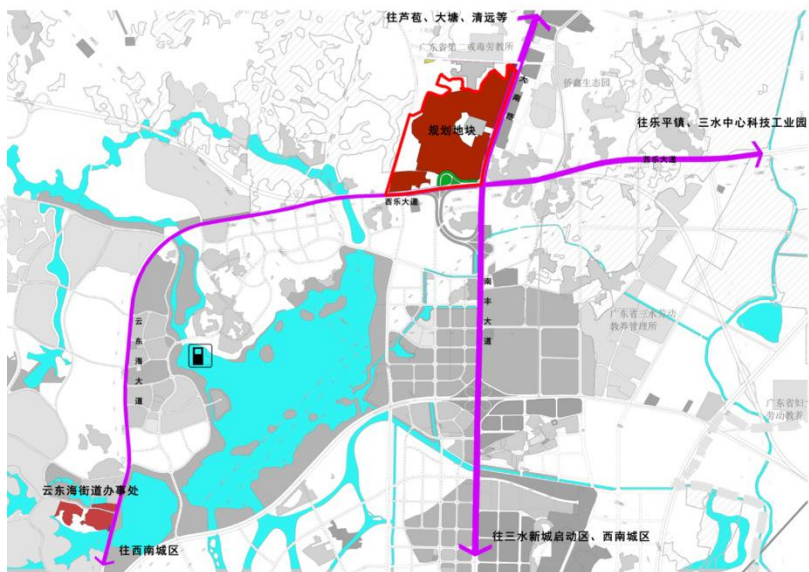
◆三水新城科技创新区宝月片区控规

1月7日，佛山市国土资源和城乡规划局网站发布了**三水新城科技创新区控规**。

规划范围：规划片区位于中部板块中部偏西位置、云东海街道的北部、三水新城核心区以北。规划红线面积约为1152330.74平，约合115.23公顷。

规划区功能定位：三水新城科技创新区的重要组成部分

发展目标：发挥已有产业基础和优势，抓住区域产业结构转型升级的机遇，以“创新、高效、绿色发展”的理念，全力改造和提升规划片区整体投资和生产环境，加强产业配套的服务能力，搭建管理制度、产业技术和智慧人才等的创新交流平台，整体提升三水新城科技创新区的创新生产能力和区域竞争力。





佛山南海西樵镇新轻纺城片区控规

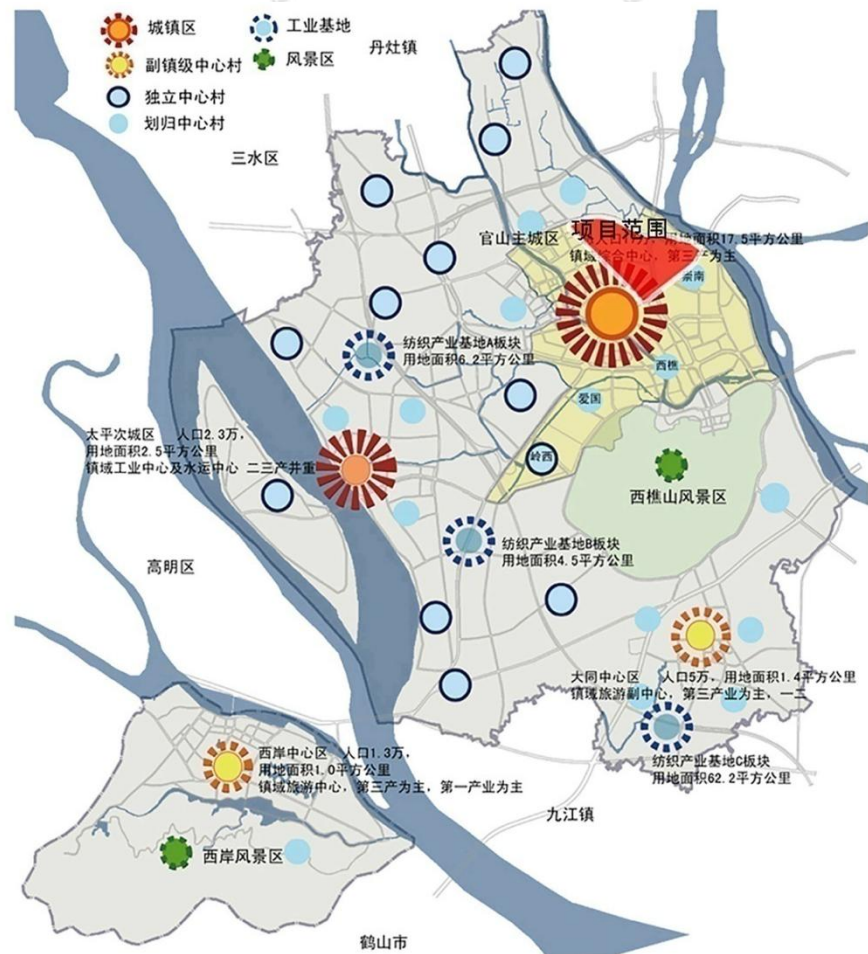
1月7日，佛山市国土资源和城乡规划局网站发布了**南海西樵镇新轻纺城片区控规**。

规划范围：本次规划范围位于新城区西侧，轻纺大道以东，崇明路以北，大新公路以西，规划区用地面积262.8公顷。

规划区发展目标与功能定位：做专业轻纺产业商贸片区，将以商业、商务设施、二类居住及物流仓储为主导功能，以新轻纺城为核心，集纺织原料面料、服装家纺、配件加工和产品展示、金融服务、商务商业等于一体。

新增商地20宗：在大新公路南侧新增约17宗商地，在樵北中学南侧还有3宗小型商地。

新增宅地7宗：其中6宗位于轻纺大道东侧，1宗靠近商业服务业设施集中区域。





◆佛山南海大沥中心片区控规

1月7日，佛山市国土资源和城乡规划局网站发布了**南海大沥镇NH-B-06-01、02、03，NH-B-07-03、07编制单元控规**。

规划范围：禅炭路以东、广佛高速以西，涉及凤池、沥东、钟边、水头、太平、沥苑、沥兴、沥南、沥雄九个社区，规划用地面积624.58公顷。

片区发展目标：通过TOD发展模式、三旧改造等手段，打造大沥镇公共服务中心和现代服务业集聚核心的复合中心，生活生产双轮驱动，成为大沥西片区服务强心。

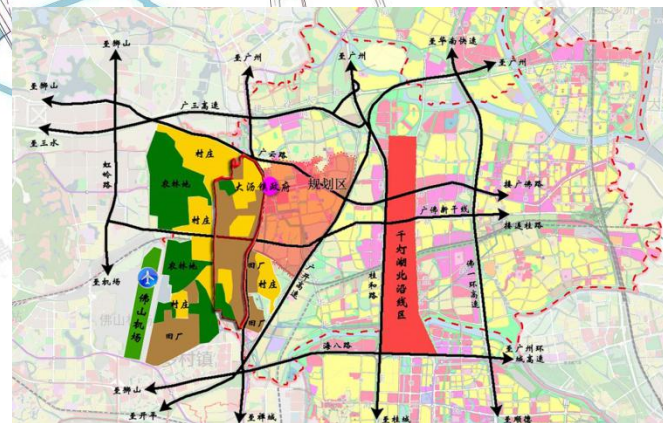
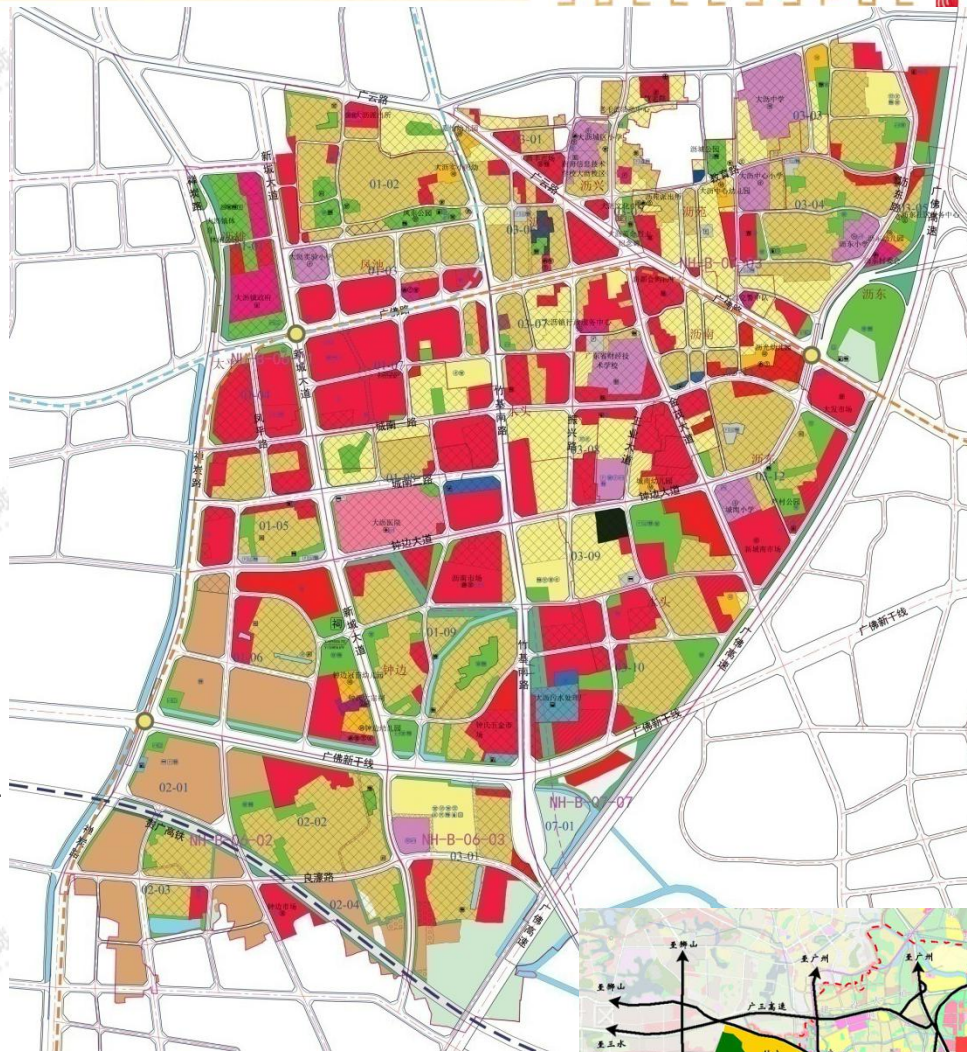
规划区功能定位：充分发挥大沥旧镇区的公共服务职能，整合周边村厂混合区，强化生活、生产配套服务功能，重点发展批发展销、工业服务、生态居住、配套服务功能，打造大沥西片区配套完善的生产、生活服务强中心。

新增宅地5宗：其中，宅地1-4面积较小，宅地5面积可观，且较为方正。

新增人口：新增居住面积为10.93公顷，新增居住建筑面积为25.03万平方米，按照人均居住面积40平方米计算，区域约新增居住人口0.63万人，加上现状5.1万人，规划区常住人口约达到5.73万人。

新增两所学校：一所小学位于城南小学西侧，一所初中位于宅地5南侧。

两条地铁走向出炉：控规图显示了地铁5号线及8号线部分走向，其中5号线规划站点将位于：大发市场西北侧、大沥镇政府东南侧、广佛新干线与禅炭路交汇处。





◆ 顺德新城北部控规：规划36宗地+3地铁，打造新湖域

1月7日，佛山市国土规划局发布《顺德新城北部居住片区控制性详细规划局部调整》批后公布。

● 规划要点：

- 1、区域规划居住用地14.58公顷，相较此前批前公示缩减了4.47公顷。**二类居住用地17宗，商住混合用地8宗，商业用地11宗。**
 - 2、3条地铁线路途经，分别是**佛山地铁3号线（在建），佛山地铁9/13号线（规划）**。其中，佛山地铁3号线在规划区设置了3个站点，分别为**荔村站、顺德医院站、新松站**。
 - 3、提到落实甲子桥重建方案，以及协调大良新松村宅基地方案与新濠留用地选址等。
 - 4、未来片区还将**新建3所中/小学**，并**规划开发一片新湖域**，按此前规划将打造为以人工湖为核心的北部居住片区的休闲景观中心，选址位于美的合能桂畔君兰西侧，连通鸡洲大涌和桂畔海。
- **本次规划调整主要内容**：03A-05地块（即第一人民医院北侧地块）的功能与指标的调整，其中，**03A-05地块北侧规划为用地面积1.3万㎡医疗用地，剩余部分规划为商住用地。**





◆ 禅城亚艺南拓：深村全拆，新增13宗地

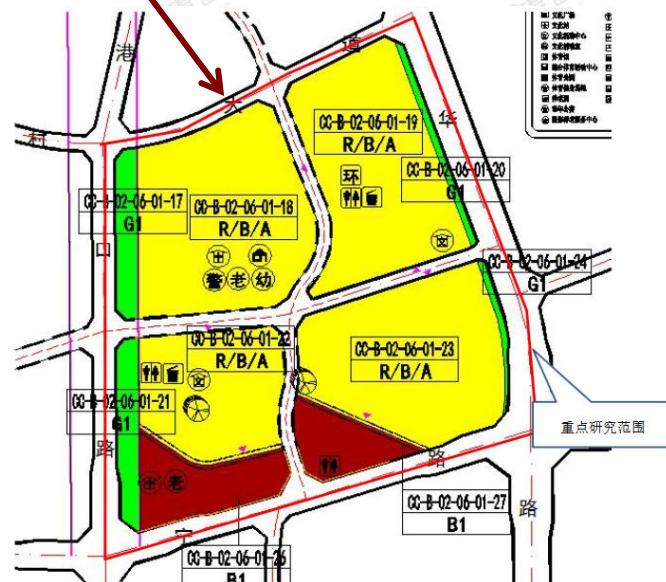
1月9日，佛山市国土资源和城乡规划局网站发布一份批前公示：《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》CC-B-02-06-01街坊地块开发细则通告。

规划范围：街坊具体范围为西至岭南大道，南至深宁路，东至文华路，北至绿景路，规划用地面积约为58公顷。其中位于街坊东南部由深村大道、文华路、深宁路以及港口路围合的范围为本次地块开发细则编制的研究重点。

用地现状：规划街坊以深村的旧村和旧厂房为主，属于待改造区域。其中CC-B-02-06-01-22和CC-B-02-06-01-23地块临深宁路一带以沿街商铺和旧厂房为主，北侧以近年新建自建房为主，建筑质量较好。东侧在文华路与绿景路交界建有永红公寓一处。其中沿深宁路分布的厂房建筑，建筑层数均为一层，建筑质量一般，现状以仓库和商铺为主。

在2018年5月，禅城区石湾镇街道召开了村级工业园整治暨中心城区城市形态提升动员会议，会议中提到，城中村环境改造项目涉及石头、石梁、深村三个村委会，深村要制订出整村改造的方案。预计到2020年，深村改造项目形成全村改造的整体实施方案，完成部分地块征拆任务，并启动部分节点建设。

深村整村改造提上日程，全村拆迁，释出13宗靓地。深村将有两条轨道线路，在岭南大道沿线规划有一条自北往南的有轨电车，在深村范围内设有2站；该电车将在绿景路分出支线去往3号线深村站方向。深村小学将重建，片区新增2所幼儿园。





◆佛山主城蓝图：三龙湾为重中之重，深挖本地文化资源，加强地标建筑打造

1月21日，佛山市国土规划局发布关于《**佛山市中心城区总体城市设计纲要(公示稿)**》的公示，首次披露佛山城市“颜值”打造计划，要点如下：

- **三龙湾纳入中心城区规划范围**：陈村、北滘新加入中心城区规划板块
- **滨水区回归，成为新一轮城市高质量发展驱动力**
- **三龙湾将建成佛山“绿心”**：“一环一山，四楔归心”——一山：西樵山；一心：**三龙湾绿心**；四楔：九亩田、乐龙-顺番、一环南延线、天子帽
- **禅西、西站和三山列入六大公共中心**：“一环、六主、多节点”的公共中心体系

滨水活力环：打通东平河-佛山水道30公里中心城区活力水环，串联14个滨江主题空间

六大公共中心：禅桂中心、祖庙、**佛山新城中心**、禅西新城、佛山西站中心和**三山新城中心**

四大节点：南庄、**奇槎**、**北滘**、**平洲**

- **东部是未来佛山发展重点**：形成“西产业+中都市+东创新”的特色鲜明的风貌格局
- **新建10大标志性建筑群**：未来潜在地标区域应重点打造“一河一路”（东平水道、魁奇路）
- **划分三大地标区**：**一级地标区**（8级高度）：包括**佛山新城**、季华路沿线、千灯湖金融高新区，形成佛山最高等级标识地区。
二级地标区（7级高度）：包括佛山西站、禅西新城、**三山新城**，东平河与魁奇路沿线标志区，形成佛山次高等级标识地区。
高层集中区（6级高度）：为高层集中地区，与城市标志区共同形成优美的城市轮廓线。

- **5大夜景亮化重点**：“三核三片，两带八轴多节点”的城市夜景亮化体系

三个夜景核心：**佛山新城**、千灯湖、祖庙-东华里

两大滨水夜景带：东平河、佛山水道

- **打造四大文化聚集区**：以水环串引的“内环+外环”文化承载空间

外环：村镇文化风貌区，包括如乐从沙滘、南庄湖涌村和南庄紫洞等片区

内环：佛山老城、石南陶谷、叠滘水乡、**平洲玉器**

- **城市文化旅游路线**：以徒步、马拉松、定向赛等大型城市活动的路线，联内环四大文化集聚区和外环村镇文化风貌区

- **筛选80个重点地块**：特殊地块中，禅城区占比最大，达46%；其次为南海区，共18项，顺德区共9项



◆ 陈村北滘新纳入中心城区规划，东部是未来发展最重点潜力区域

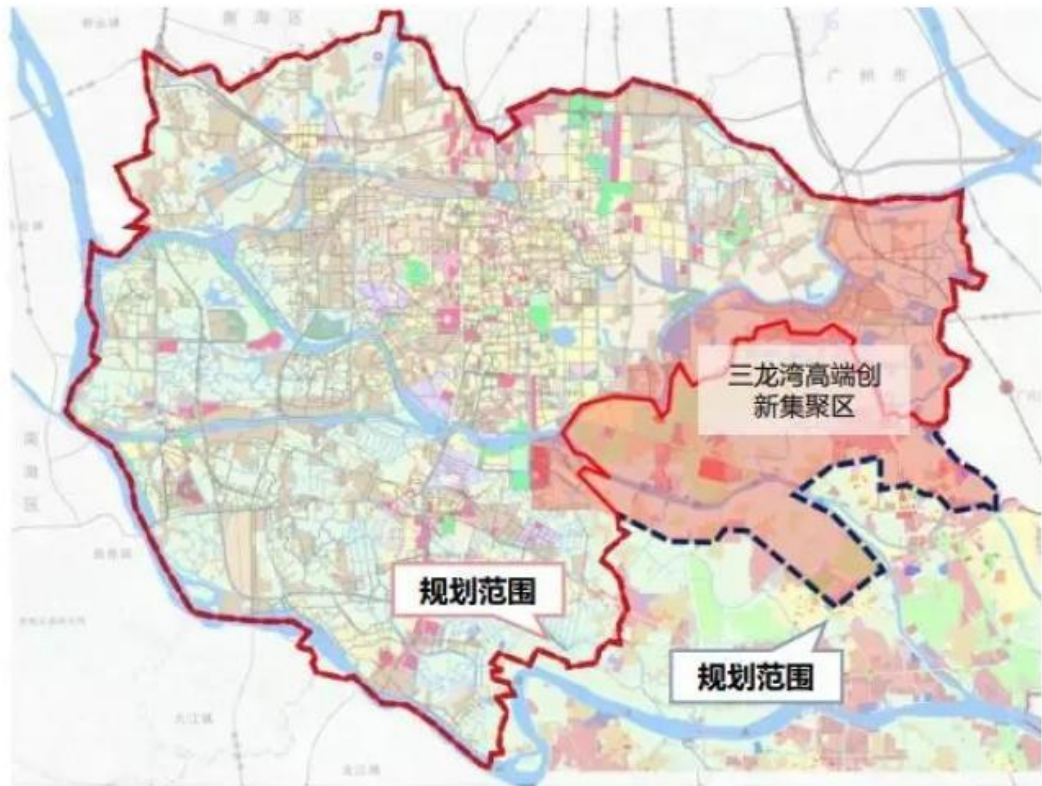


图1-2 本次规划范围示意图

- 考虑到三龙湾与中心城区的紧密关系，**在中心城区基础上，将三龙湾高端创新集聚区纳入研究范围**，进行统筹考虑

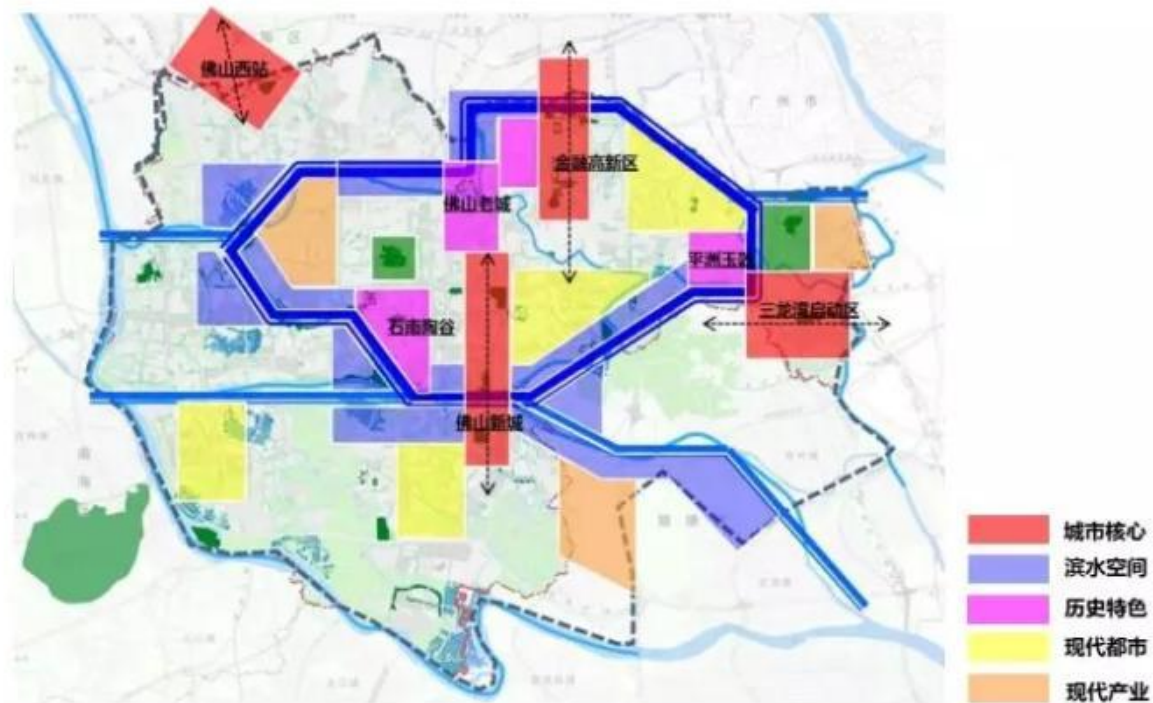


图4-8 中心城区重要特色风貌区

- 形成“**西产业+中都市+东创新**”的特色鲜明的风貌格局
 - 西部**：依托**西站**和**佛高新区**，打造中心城区西部现代产业风貌区
 - 中部**：通过三旧改造和形态升级，打造佛山高品质的现代都市和传统文化风貌区
 - 东部**：构建强度适宜的创新和人居空间，是**未来佛山发展的最重点潜力区域**



◆ 狮山新誉洞地块控规调整：释出4宗靓地，紧邻地铁3号线

1月23日，为城市轨道交通3号线和工贸大道建设，南海区国土城建和水务局（规划）发布**新誉洞地块局部调整批前公示**。

● 本次调整主要内容：

- 1、从原控规中的工业与商业修改为商业、居住与中小学用地功能；
- 2、增加1条南北向支路以及3条非定位弹性支路；
- 3、并**增加小学、幼儿园**等公服和市政设施10处，合计17处。

地块东侧规划佛山地铁3号线（在建）途经，并设有**太平站**，从站点显示来看，站点将设置“东南西北”四个出入口。据了解，**佛山地铁3号线预计2022年通车试运营**。



◆ 大沥奇槎拟新建高铁站？官方回应：属可行性研究

1月24日，南海区轨道办回应：“大沥奇槎拟建新高铁站”属于部分媒体的误读。实际上这属于一种可行性研究，并非站点已经确定落在这里。高铁站的建设选址，不是市区级层面可以决定。**南海区希望通过该项研究，争取奇槎片区选址方案获得上级的支持**。公布终止公告不代表项目停止，南海区轨道办**计划在春节后发布表述更加严谨的招标公告**。



◆桂城2019年最新发展规划：构建“两核一轴一片区”新格局

1月25日，南海区桂城街道召开2018年工作总结大会，并对2019年工作进行了总动员总部署。会上，桂城街道党工委书记麦绍强表示，当前，桂城正值**粤港澳大湾区、广佛同城、三龙湾高端创新集聚区、全球创客新都市建设**四大历史机遇。桂城将构建“**两核一轴一片区**”发展格局，努力打造面向粤港澳大湾区的**高品质现代化全球创客新都市**。

- **两核**：**广东金融高新区、三山片区**。桂城街道将**积极推动广东金融高新区东拓进（三龙）湾**，借力广州南站加快建设三龙湾高端创新集聚区三山片区，将三山片区打造成为高科技龙头企业总部和创新平台集聚区。
- **一轴**：发挥**南海新交通**城市中轴作用。通过新交通城市中轴，把广东金融高新区的资本和粤港澳合作高端服务示范区的科创资源对接起来，向东接入广州南站，向西接入佛山西站，**推动干灯湖、映月湖、三山三大片区之间的互联互通**，片区互补，带动广佛两地的人才和资源快速流动，破解桂城区域发展不平衡的问题。
- **一片区**：**映月湖片区**。桂城将加大对映月湖片区的投入，高标准规划，高起点建设，以新交通轨道沿线、滨河景观带建设为抓手，通过村级工业园改造拓宽产业发展空间，**重点打造面向节能环保、新材料、电子信息、智能制造等产业的科技产业集聚区**。

在居住环境方面，麦绍强表示，桂城要落实“生态环境再造”决策部署，提升城市形态，拓展发展空间，将桂城打造成安全、休闲、便捷、低碳、信息化的全球创客新都市示范区的核心区。

- **具体亮点**：加快推进**干灯湖三期、金融B区景观提升**，持续擦亮佛山“城市客厅”的品牌。重点提升**魁奇路东延线、港口路、海怡大桥、南海大道、桂澜路的沿线景观**，打造成桂城“高颜值”的城市名片。同时推动“**花海桂城**”建设，建设滨河公园带，实施“美丽家园”项目。



◆南海1000万招标：研究7条地铁接驳广州，西站连通高明机场

1月25日，广东明正项目管理有限公司受佛山市南海区铁路投资有限公司的委托，对佛山市南海区轨道交通相关规划项目招标采购。

● 招标内容有三项：

- 1、**南海区与广州市城市轨道交通衔接线路详细规划**：对**广州10号线、19号线、25号线、28号线**等4条线路向西延伸至南海区的路段，以及**佛山6号线槎头通道、8号线**延伸至广州火车站、**佛山10号线**的广佛衔接段等3条线路开展详细规划。
- 2、**南海区城市轨道中长期实施方案研究及重点线路交通详细规划**：初步判断，近中期我区将主要针对大沥、里水、丹灶、九江等近期线路未覆盖地区的地铁建设方案进行研究，主要包括**5、6、7、8号线的南海段**。
- 3、**佛山西站至珠三角新干线机场轨道交通规划研究**：
接轨方案及引入地区方案研究，重点研究佛山西站、机场引入方案。
佛山西站研究与广州地铁28号线贯通、与广佛城际环线衔接等接轨方案。
机场引入研究结合机场规划选择合适的方案。研究与佛山市地铁二号线衔接至机场方案。



◆ 顺德南城水轴片区绿化选址公示，西临欢乐海岸，占地17.2万m²

1月2日，**顺德南城水轴片区中部绿化及地下空间申报市政建设项目**规划选址进行批前公布，申请单位为广东顺德东部新城投资开发有限公司，时间为1月2日至1月11日。

该项目为公园绿化、完善河网水系以及地下停车库建设工程，位于大良街道南城水轴片区，地块北邻欢乐大道，西临欢乐海岸用地，东临逢沙二路，南面与调蓄水域及绿地相邻。项目拟选址面积为172207m²。





◆南海体育中心选址披露，将落于狮山

1月14日据南海区文化体育局透露：南海体育中心项目已确定选址佛山市南海区狮山镇的西南部，博爱中路由南侧，佛山一环西侧，目前已完成征地工作、规划可行性报告、设计任务书等相关工作，现正在进行项目设计资格预审公告。



◆顺德东部新城南国路主线正式通车，西接江门，东达番禺

1月16日顺德中心城区东西向唯一一条主干道——顺德东部新城南国路主线正式通车。

据悉，南国路是顺德区“四横六纵”主干线路网中的重要一横，西接江门市，东至五沙大桥接顺番公路可达番禺。其西段长3.42公里，主路设计时速为60km/h，辅路设计速度40km/h，采用一级公路兼城市道路功能，跨线桥段横断面统一采用主线双向四车道+辅道双向四车道（用地不受限时为六车道）设计，其余路段道路横断面为双向八车道。

“通车后可缓解顺德中心城区交通压力。”顺德区中心城区工程指挥部负责人表示，新路建成后，市民驾车前往广州番禺、中山将更便捷，有利于促进顺德中心城区公路网融入广佛路网中。



南国路改造工程



◆佛山地铁3号线南延至顺德客运港，调整段共4个站点

1月21日，佛山地铁官网公布《**佛山市城市轨道交通三号线调整段补充环境影响报告 公众参与公告（第一次）**》，披露佛山地铁3号线调整段具体情况，共4个站点，包括**南段逢沙~顺德客运港**及**北段狮山~科技学院**。其中，**顺德客运港为3号线南延新增站点**。

● 最新进度：

截至2018年12月，佛山地铁三号线工程已开工实施的部分为（稳定段）逢沙站~狮山站，共实现29个车站主体全围蔽或者部分围蔽，狮山车辆段和北滘停车场均实现部分围蔽。此外，大墩站一期、美旗站、水口站和狮山站主体结构已封顶，另有5个车站进入主体结构施工阶段，**今年底有望完成10个车站主体封顶**。

1月初，佛山市轨道办透露：**佛山地铁3号线由于横跨禅城、南海、顺德三个区，工作较多，动工时间有一定延误**。佛山地铁3号线（稳定段：逢沙-狮山站）总共会设置34个站点，**力争2022年达到试运行条件**。

◆东平河北岸将现26万m²河滨公园

1月23日，禅城区召开“三园贯通”通气会通报：佛山新港码头地块将于上半年完成征收并进行景观节点改造，**未来与东平河渔村文化公园、东平河石湾湿地公园“三园贯通”**，形成东平河北岸约26万平方米的生态河滨空间。





◆ 禅城举办2019年土地推介会 推出30宗地块

1月7日，由佛山禅城区人民政府举办、国土城建和水务局承办的“湾区新时代，品质强中心——2019年佛山市禅城区土地推介会”在马哥孛罗酒店正式召开。本次活动受到了佛山及全国各地70多家房地产开发企业的高度关注和参与。佛山市房地产业协会副会长骆仪克表示，随着粤港澳大湾区规划出台并逐步推进实施，给佛山带来新的机遇，禅城区拟出让位于绿岛湖、奇槎、季华路及城北等热点板块的30宗土地，有效补充禅城区房地产市场的后续供应，助力禅城作为佛山强中心的城市氛围的提升。

南庄土地供应量最大，绿岛湖板块最受关注

南庄镇2019年将供应13宗土地，约1100亩，11宗为商住用地，1宗为商服用地，1宗为工业用地。大部分地块位于绿岛湖生态宜居板块。最值得关注的是多条地铁线途径绿岛湖板块，目前正在建的佛山地铁2号线湖涌站、绿岛湖站均在片区范围内；根据禅城区发展规划和统计局发布绿岛湖片区的最新规控现示，佛山地铁4号线和7号线也规划途径绿岛湖板块。教育配套方面，绿岛湖片区已规划小学+初中一体的九年制公办学校，同时位于绿岛湖片区的佛山外国语学校北校区于2018年9月正式投入使用。绿岛湖经过多年发展，环湖已经聚集了保利、招商、金茂、世茂、阳光城、融创、和记黄埔等一批品牌项目，生态湖居氛围浓厚。而今年禅城计划环绿岛湖再推出多宗地块，进一步提升片区商居氛围。

北大门城北板块推出多宗地，表明了政府加速连片开发改造城北决心

张槎街道共推出7宗地块，包括季华北路2宗望江靓地、海口村留用地等，共计444.87亩。祖庙街道土地供应量和张槎街道相近，共推出6宗地块，总占地面积402.45亩。包括城北4宗地、朝安地铁B出口旁地块、九鼎国际旁地块。地块项目主要分布在禅城区的北大门城北板块，区域内产业发达，商贸云集，整体城市面貌和轨道交通、城市配套也正步入升级改造的快车道。

石湾街道供应最少，奇槎片区有3宗土地供应

石湾街道拟出让土地4宗，用地面积约158亩，3宗为商住用地，1宗为商服用地。作为一环创新圈唯一重要的创新极核三龙湾高端创新集聚区内的奇槎片区将有3宗土地供应。

序号	所在镇(街道)	地块、项目名称	项目面积(亩)	土地用途
1	南庄 含禅经区	廖罗南村留用地	43.45	二类居住用地, 兼容商业商务用地
2		廖罗东立留用地	60.69	商业商务用地, 兼容二类居住用地
3		罗南村地块	59.34	二类居住用地
4		南庄村湖涌 TOD 北侧地块	170.14	03A-21B 地块: 二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地 03A-21D 地块: 二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地
5		禅涌路东侧地块	24.25	商业商务设施用地
6		禅涌路东侧商服用地一	19.79	商业商务设施用地, 兼容二类居住用地
7		禅涌路东侧商服用地二	36.98	商业商务设施用地, 兼容二类居住用地
8		禅涌路东侧商服用地三	55.82	商业商务设施用地, 兼容二类居住用地
9		科力达项目以北地块	475.13	一类工业用地
10		湖涌村 7 号留用地	19.90	商业商务设施用地, 兼容二类居住用地
11		湖涌村 1 号留用地	40.92	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地
12		湖涌村 2 号留用地	77.60	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地
13		原富士公司地块	33.65	二类居住用地, 兼容商业用地
小 计			1117.66	
14	祖庙	原禅龙山地块	9.86	商业商务用地
15		祖庙街道北侧地块	12.75	商业商务娱乐康体用地, 兼容二类居住用地
16		东升平安改造地块(水渠厂二期)	21.97	商业用地, 兼容商业商务娱乐康体用地、二类居住用地
17		化纤厂地块(二期)	78.00	二类居住用地, 兼容商业商务用地
18		水渠厂地块(一期)	165.00	商务用地, 兼容商业用地、娱乐康体用地、二类居住用地
19	诚通纸业地块	114.87	商住用地	
小 计			402.45	
20	石湾镇街道 (含奇槎片区)	凤凰岗地块一	14.71	商业商务娱乐康体用地, 兼容二类居住用地
21		鄞阳南工业区地块一	75.84	商业商务娱乐康体用地
22		鄞阳南工业区地块二	39.25	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地
23	鄞阳南工业区地块三	28.76	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地	
小 计			158.56	
24	张槎	大江、古灶、下磨整合地块	49.00	商业商务娱乐康体用地, 兼容二类居住用地
25		村头中区、西区地块(部分属留用地)	104.00	W01-13 地块: 商业混合用地(正在办理规划, 拟调整为居住用地) W01-17 地块: 商业混合用地(正在办理规划, 拟调整为居住用地)
26		陈涌涌目南侧地块	23.87	一类工业用地
27		大富、古灶、东鄞、高新整合地块	49.80	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地
28		海口港二、高新公司整合地块	21.60	商业商务娱乐康体用地, 兼容二类居住用地
29		海口村留用地	124.40	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地、文化设施用地
30		张槎建陶厂、青村(新吴)整合地块	72.20	CC-C-02-01-02A-07 地块: 二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地、文化设施用地 01-02A-08 地块: 二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地、文化设施用地
小 计			444.87	
总 计			2123.54	

注: 上述各地块具体规划用途及开发指标, 以地块挂牌文件公告为准



美的商业联手碧桂园打造顺德梧桐广场项目

1月7日，从美的置业公众号处获悉，历经多轮博弈美的商业从多家强劲对手中脱颖而出斩获【顺德梧桐广场项目】，负责购物中心的招商及运营服务。

据了解，顺德梧桐广场建筑面积约42万m²，商业面积约7万m²，位于佛山顺德北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧，与广州地铁7号线西延线顺德段北滘美的大道站相连。

项目由美的置业及碧桂园联袂打造采用先进的国际TOD轨道交通开发模式，致力于成为集高端商办智慧住宅及大型商业于一体的城市综合体。

有别于商圈内其他商业项目顺德梧桐广场，以“生活畅想家，复刻好**”为理念，前瞻性规划新零售超市、IMAX影院、潮流零售、餐饮、运动、阅读体验馆VR和儿童等多重业态，以潮流风尚、休闲运动、全城挚爱餐饮及儿童等主题为氛围衬托为菁英一族定制最摩登前卫的“广佛型格LIFESTYLE体验之心”。

在楼层布局上，结合现代菁英家庭的消费升级，商业规划地下一层与地面四层，匠心打造“缤纷时光、国际尚品、悦动童趣、匠心珍膳、食艺玩乐”五大楼层空间。





◆ 广州：拟筹建粤港澳大湾区国际商业银行

1月14日，在香港举行的2019穗港澳金融合作推介会上，**广东省地方金融监督管理局局长何晓军透露，将积极推动设立粤港澳大湾区国际商业银行、专业型保险公司等金融机构。**支持省内证券基金经营机构开展沪港通、深港通、债券通等相关业务。支持粤港澳保险机构协同为跨境出险的客户提供查勘、救援、理赔等后续服务。促进广东与港澳地区支付结算领域基础设施互联互通。

◆ 广佛共建湾区综合体 再造千灯湖传奇

1月15日，中共佛山市委十二届七次全会召开，市委常委会主持会议。市委书记鲁毅代表市委常委会向全会作工作报告，市委副书记、市长朱伟就经济工作作专题讲话。

会上，**三龙湾高端创新集聚区（以下简称“三龙湾”）与佛山国家高新区（以下简称“佛高区”）两大市级平台的建设工作被放在首要位置。**佛山拟把全市的物力、人力和财力向三龙湾、佛高区倾斜！由佛山市委副书记区邦敏“挂帅”三龙湾，市委常委、副市长蔡家华牵头推进佛高区工作！

此外，全会提出，佛山要加快构建互联互通的基础设施网络体系，接下来，市交通运输局将从覆盖、连通、对接、辐射等四个方面进行发力。会上这些交通建设均被重点提及：**珠三角枢纽机场、佛山西站、广州地铁28号线、南海新交通、“两高两快五主干”、关停佛山新港和澜石港。**

会上还提出，**明年力争培育2个超万亿产业集群以及将加快筹建佛山理工大学，大力引进国内外一流科研院所、高等院校来佛山办学。**





◆三水召开全区交通工作会议 将开启“大交通时代”

1月17日下午，三水召开全区交通工作会议，总结2018年交通工作，部署2019年全区交通道路建设、停车场建设、道路标线维护等工作。副区长戴志新要求三水交通人要认清形势，把握机遇，团结协作，在新时代以新担当、新作为，奋力谱写三水新交通。

三水今年的交通基础设施项目主要有以下几方面内容：

2019年，围绕“城市三水”建设，三水交通部门将不断提升交通运输服务水平，助力三水融入粤港澳大湾区和“一环创新圈”。

一、市统筹建设项目共10项，其中已启动7项，总投资约99亿元，主要包括佛山一环西拓项目（北环）、佛山一环西拓项目（南环）、塘西大道三期及其南延线、金白互通立交、佛山一环西拓旧路改造、金石大道西延线、桃园路互通立交。

二、三水区交通固定资产投资计划项目共30项，总投资约53亿元，2019年度计划投资约13亿元，道路工程一共28项包括塘西三期公路工程、虹岭路西延线公路工程、对外经济开发区“三旧”改造道路项目--建设大道等5项市断头路项目，国道G240线节点提速改造工程、国道G321线快速化改造提升工程2项生命至上安全行项目，贤兴路A匝道建设工程、文锋西路改造工程2项城区治堵项目，以及油金大桥扩建工程（Ⅱ）标、永平至大布沙段改建工程、兴云路工程、大塘新城核心区基础设施建设等干线路网项目等。

三、交通“微循环”建设项目方面，包括继续推进贤兴路A匝道、文锋西路扩建工程、帝景湾市政配套、碧堤路北延线、西南市场人行天桥、三水广场人行天桥等工程的相关工作，优化交通运输系统资源配置，缓解中心城区交通拥堵。

四、道路品质提升项目在2019-2021年计划投入2.5亿元，对三水大道（G240）全线约30km以及部分省道的路况进行提升。巩固提升“四好农村路”建设成果，落实“乡村振兴”战略。





◆招商佛山向时代冠鸿注资5020万元以联合开发南海区商住项目

1月17日晚间，招商局置地发布公告称，公司间接全资附属公司招商佛山与佛山鸿泰订立合作协议，据此，（其中包括）招商佛山及佛山鸿泰将共同透过项目公司时代冠鸿开发WG0035地块。招商佛山已有条件同意注资人民币5020万元于项目公司的注册资本。

于招商佛山注资完成后，项目公司将由佛山鸿泰及招商佛山分别持有49.9%及50.1%股权。项目公司将为WG0035地块的唯一受益人及开发商。同时，项目公司将成为招商佛山的附属公司，项目公司的财务业绩、资产及负债将综合入账至招商局置地集团的账目。招商佛山及佛山鸿泰须按照彼等各自于项目公司的建议持股比例承担与开发WG0035地块有关的WG0035地块的代价、税项、开支及总投资金额，同时按持股比例分占项目公司的溢利。

项目公司的董事会将由五名董事组成。招商佛山及佛山鸿泰可分别提名三名及两名董事。所有须经项目公司董事会通过之事宜须获项目公司半数董事会成员批准；项目公司须设有两名监事。招商佛山及佛山鸿泰将各自提名一名监事。该两名监事将负责项目公司的日常管理及营运；项目公司须设有一名财务总监及一名助理财务总监，将分别由招商佛山及佛山鸿泰提名。

据公告，WG0035地块位于佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区，总占地面积43518平方米，土地成交价为9.88亿元。地块作住宅、停车用途，为期70年；作商用及娱乐用途，为期40年。地区甲容积率不多于3.0，地区乙不多于2.5。



CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

須予披露交易
合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月十七日，本公司之間接全資附屬公司招商佛山與佛山鴻泰訂立合作協議，據此，（其中包括）招商佛山及佛山鴻泰將共同透過項目公司開發WG0035地塊。招商佛山已有條件同意注資人民幣50,200,000元於項目公司之註冊資本。於招商佛山注資完成後，項目公司將由佛山鴻泰及招商佛山分別持有49.9%及50.1%股權。

招商佛山及佛山鴻泰已同意按彼等於項目公司之建議持股比例承擔WG0035地塊之代價以及相關開發、營運及投資費用。

上市規則之涵義

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立合作協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：张小姐 134 3168 6441



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品